

Manuale Beck



Vlad Barbu

Ilioara Genoiu • Cosmin Cernat

Drept civil
Contracte speciale



Editura C.H. Beck

VLAD, BARBU

Studii: Facultatea de Drept - Academia de Poliție „A.I. Cuza”, București; doctor în drept - Academia de Poliție „A.I. Cuza” București (2002); Curs cadru conducere, specializarea economie (1992); Studii postuniversitare de drept economic (1994); Cursuri de Management (1997); Curs management cadre de conducere (1998).

Activitate: profesor universitar – conducător doctorat; Prorector, Academia de Poliție „A.I. Cuza” București; Șef catedră drept privat, Academia de Poliție „A.I. Cuza” (2003-2005); Membru fondator al Asociației române de dreptul muncii din România.

Publicații: autor al mai multor lucrări de specialitate, dintre care menționăm: Dreptul muncii, ediție revizuită și adăugită (2009); Drept civil. Contracte speciale, ediție revizuită și adăugită (2008); Drept civil. Introducere în studiul dreptului civil. Persoana fizică. Persoana juridică, ediție revizuită și adăugită (2007); Instituții de drept civil și drept procesual civil. Curs selectiv pentru licență, ediție revizuită și adăugită (2007); Codul muncii adnotat și comentat, ediție revizuită și adăugită (2006); a publicat peste 100 de articole în țară și străinătate.

GENOIU, ILIOARA

Studii: Facultatea de Management, Specializarea Administrație Publică, Academia de Studii Economice – București (1998), șef de promoție; Facultatea de Științe Juridice, Universitatea „Valahia” din Târgoviște (2000); master „Teoria și exercițiul funcției publice”, Facultatea de Științe Juridice, Universitatea „Valahia” (2000-2001); doctor în drept, domeniul Teoria generală a dreptului (2006); specializări la Universitatea Paris XII, DESS en „Gestion des entreprises” (1999-2001) și Universitatea Savoie, Franța.

Activitate: preparator universitar (1998-2001); asistent universitar (2001-2003); lector universitar (2003 – prezent).

Publicații: Cursuri și monografii dintre care menționăm: Drept civil. Contracte și succesiuni. Note de curs (2003); Raportul juridic (2007); autoare a numeroase articole, printre care: Delegarea legislativă (1999); Reprezentarea – tehnică de formare a contractului (2004); Aplicații ale formei *ad validitatem* în dreptul civil român (2003); Ipostaze ale calității, de subiect de drept, a persoanei fizice (2005); Considerații generale privind dreptul subiectiv (2005); Capacitatea juridică – premisă a calității de subiect de drept (2005); Persoana juridică – subiect colectiv al raportului juridic (2005); Reglementarea *de lege lata* și *de lege ferenda* a capacității juridice a persoanei fizice, în materia dreptului civil și a dreptului familiei (2006); Dreptul subiectiv și abuzul de drept (2007); Dreptul subiectiv și alte concepte conexe în volumul „Noile dimensiuni ale spațiului juridic european (2007).

CERNAT, SEBASTIAN COSMIN

Studii: Facultatea de Drept, Academia de Poliție „A.I. Cuza”, București (1999); Cursuri postuniversitare, Administrație Publică (2001); Doctor în drept, Academia de Poliție „A.I. Cuza”, București (2007).

Activitate: ofițer de poliție și cadru universitar (preparator, asistent, lector), în cadrul Academiei de Poliție „A.I. Cuza”, Facultatea de drept, Catedra de drept privat (2000-prezent).

Publicații: autor al mai multor lucrări de specialitate: Ghidul practic al lucrătorului de resurse umane (2009); Culegere de spețe de drept procesual civil pentru seminare și examene (2009); Modalitățile de acțiune ale statului pe piața forței de muncă (2009); Armonizarea dreptului intern cu dreptul comunitar al muncii (2008); Dreptul muncii. Curs universitar (2008); Codul muncii adnotat și comentat (2006); a publicat în calitate de autor peste 50 de articole.

Vlad Barbu Ilioara Genoiu Cosmin Cernat

Drept civil. Contracte speciale



Editura C.H. Beck
București 2009

Editura C.H. Beck este acreditată CNCSIS – Consiliul Național al Cercetării Științifice din Învățământul Superior

Drept civil. Contracte speciale

Vlad Barbu, Ilioara Genoiu, Cosmin Cernat

Copyright © 2009 – Editura C.H. Beck

Toate drepturile rezervate Editurii C.H. Beck

Nici o parte din această lucrare nu poate fi copiată fără acordul scris al Editurii C.H. Beck

Drepturile de distribuție în străinătate aparțin în exclusivitate editurii

**Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României
BARBU, VLAD**

Drept civil : contracte speciale / Vlad Barbu, Ilioara Genoiu, Cosmin Cernat. - București : Editura C.H. Beck, 2009

Bibliogr.

ISBN 978-973-115-678-1

I. Genoiu, Ilioara

II. Cernat, Cosmin

347(498)

Editura C.H. Beck,

Str. Serg. Nuțu Ion nr. 2, sector 5, București

Tel.: 021.410.08.47;

021.410.08.09;

021.410.08.73;

021.410.08.46

Fax: 021.410.08.48

E-mail: comenzi@beck.ro

Tehnoredactor: Corina Voicu

Cuprins

Abrevieri	XIX
-----------------	-----

Capitolul I. Contractul de vânzare-cumpărare	1
--	---

Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de vânzare-cumpărare	1
§1. Noțiunea contractului de vânzare-cumpărare	1
§2. Caracterele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare	2
§3. Condițiile de validitate ale contractului de vânzare-cumpărare	8
3.1. Capacitatea părților	8
3.1.1. Reguli generale privind capacitatea părților	8
3.1.2. Incapacități speciale	8
3.2. Consimțământul părților	12
3.2.1. Promisiunea unilaterală de vânzare	13
3.2.2. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare	14
3.2.3. Pactul de preferință	15
3.2.4. Dreptul de preempțiune	15
3.3. Obiectul contractului	18
3.3.1. Lucrul vândut	18
3.3.2. Prețul	22
3.4. Cauza contractului	25
3.5. Publicitatea imobiliară	26
Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de vânzare-cumpărare	27
§1. Considerații generale privind efectele contractului de vânzare-cumpărare	27
§2. Interpretarea contractului de vânzare-cumpărare	28
§3. Obligațiile vânzătorului	28
3.1. Obligația de a preda bunul vândut	29
3.1.1. Definiția și reglementarea legală a obligației de a preda bunul vândut	29
3.1.2. Sancțiunea nerespectării obligației de predare a bunului vândut	32

3.2. Obligația accesorie predării.....	32
3.3. Obligația de garanție	33
3.3.1. Garanția contra evicțiunii.....	33
3.3.2. Garanția contra viciilor bunului vândut	38
§4. Obligațiile cumpărătorului.....	43
4.1. Plata prețului	44
4.1.1. Locul și data plății.....	44
4.1.2. Dobânda prețului.....	44
4.1.3. Sancțiunea neplății prețului.....	45
4.2. Luarea în primire a bunului vândut	46
4.3. Suportarea cheltuielilor vânzării	47
Secțiunea a 3-a. Varietăți de vânzare	47
§1. Vânzarea după greutate, număr sau măsură.....	47
§2. Vânzarea pe încercate	48
§3. Vânzarea cu pact de răscumpărare	48
§4. Vânzarea unei moșteniri	50
§5. Vânzarea de drepturi litigioase și retractul litigios	51
5.1. Noțiune.....	51
5.2. Condițiile retractului litigios	52
5.3. Efectele retractului litigios	53
Capitolul II. Contractul de schimb.....	54
§1. Noțiunea, reglementarea legală și caracterele juridice ale contractului de schimb	54
§2. Reguli aplicabile schimbului	55
2.1. Aplicarea regulilor vânzării-cumpărării	55
2.2. Reguli speciale aplicabile schimbului	56
§3. Schimbul de imobile.....	56
Capitolul III. Contractul de donație.....	57
Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de donație.....	57
§1. Noțiunea contractului de donație.....	57
§2. Caracterele juridice ale contractului de donație.....	57
§3. Condițiile de validitate ale contractului de donație	58
3.1. Capacitatea părților	58
3.1.1. Incapacități de a dispune prin donații	59
3.1.2. Incapacități de a primi.....	60

3.2. Consimțământul părților.....	65
3.3. Obiectul contractului.....	66
3.4. Cauza contractului.....	67
3.5. Forma contractului.....	67
3.5.1. Forma contractului de donație încheiat între prezenți..	67
3.5.2. Forma contractului de donație încheiat între absenți ...	68
3.5.3. Statul estimativ.....	68
3.5.4. Forma contractului de donație al cărui obiect este reprezentat de bunuri imobile.....	69
3.6. Principiul irevocabilității donațiilor.....	69
3.7. Revocabilitatea donațiilor între soți.....	71
Secțiunea a 2-a. Donațiile simulate, donațiile indirecte și darul manual.....	73
§1. Donațiile simulate.....	73
1.1. Donația deghizată.....	73
1.2. Donația prin interpunere de persoane.....	75
§2. Donațiile indirecte.....	75
§3. Darul manual.....	76
3.1. Condițiile de validitate ale darului manual.....	77
3.2. Dovada darului manual.....	77
3.3. Darurile de nuntă.....	78
Secțiunea a 3-a. Efectele contractului de donație.....	79
§1. Efectele contractului de donație între părți.....	79
1.1. Considerații generale privind efectele contractului de donație între părți.....	79
1.2. Obligațiile donatorului.....	80
1.3. Obligațiile donatarului.....	80
§2. Efectele donației față de terți.....	81
Secțiunea a 4-a. Cauzele legale de revocare a donațiilor.....	83
§1. Considerații generale privind cauzele de revocare a donațiilor ..	83
§2. Revocarea pentru ingraturitudine.....	83
2.1. Cauzele revocării pentru ingraturitudine.....	83
2.2. Acțiunea în revocare pentru ingraturitudine.....	84
§3. Revocarea pentru surveniență de copil.....	85
Capitolul IV. Contractul de locațiune.....	88
Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice, dovada și condițiile de validitate ale contractului de locațiune.....	88

§1. Noțiunea și varietățile contractului de locațiune	88
1.1. Noțiunea contractului de locațiune.....	88
1.2. Varietățile contractului de locațiune	88
§2. Caractere juridice ale contractului de locațiune.....	89
§3. Dovada contractului de locațiune	90
§4. Condiții de validitate ale contractului de locațiune	91
4.1. Capacitatea părților	91
4.2. Consimțământul părților.....	91
4.3. Obiectul contractului	92
4.3.1. Bunul închiriat	92
4.3.2. Chiria.....	92
4.4. Cauza contractului.....	93
Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de locațiune	93
§1. Obligațiile locatorului.....	93
1.1. Predarea bunului închiriat	94
1.2. Efectuarea reparațiilor.....	94
1.3. Obligația de garanție	95
1.3.1. Garantarea contra evicțiunii.....	95
1.3.2. Garantarea contra viciilor ascunse ale bunului	96
1.3.3. Modificarea obligației de garanție	98
§2. Obligațiile locatarului	98
2.1. Întrebuințarea bunului închiriat ca un bun proprietar și potrivit destinației sale	98
2.2. Plata chiriei.....	100
2.3. Restituirea bunului închiriat.....	101
2.4. Răspunderea pentru incendiu	101
2.5. Apărarea contra uzurpărilor.....	102
Secțiunea a 3-a. Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune	102
§1. Sublocațiunea	102
§2. Cesiunea contractului de locațiune	104
Secțiunea a 4-a. Încetarea contractului de locațiune	105
§1. Enumerarea cauzelor care atrag încetarea contractului de locațiune	105
§2. Denunțarea unilaterală a contractului	105
§3. Expirarea termenului contractului de locațiune încheiat pe durată determinată	106
§4. Rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor contractuale ale părților	107

§5. Pieirea bunului.....	108
§6. Desființarea (desfacerea) titlului locatorului	108
§7. Vânzarea imobilului închiriat prin acte între vii.....	109

Capitolul V. Contractul de închiriere a locuinței..... 111

Secțiunea 1. Noțiunea, reglementarea legală și caracterele juridice ale contractului de închiriere a locuinței.....	111
§1. Noțiunea contractului de închiriere a locuinței.....	111
§2. Reglementarea legală a contractului de închiriere a locuinței...	111
§3. Caracterele juridice ale contractului de închiriere a locuinței...	112
Secțiunea a 2-a. Încheierea contractului de închiriere a locuinței.....	113
§1. Părțile contractante	113
1.1. Locatorul	113
1.2. Locatarul (chiriașul)	113
§2. Forma contractului.....	114
§3. Obiectul contractului	114
3.1. Locuința închiriată.....	115
3.2. Chiria.....	115
§4. Durata închirierii	117
4.1. Prorogarea legală.....	117
4.2. Reînnoirea contractului de închiriere a locuinței	119
4.3. Încheierea forțată a contractului de închiriere a locuinței....	121
§5. Dreptul de preempțiune și de retract al chiriașului.....	122
Secțiunea a 3-a. Efectele contractului de închiriere a locuinței	123
§1. Considerații generale privind efectele contractului de închiriere a locuinței	123
§2. Obligațiile proprietarului (locatorului)	123
2.1. Obligația de a asigura locatarului folosința bunului.....	123
2.2. Obligația de predare a locuinței	123
2.3. Obligația de efectuare a reparațiilor necesare	124
2.4. Dreptul de retenție al chiriașului	125
§3. Obligațiile chiriașului	125
3.1. Obligația de a folosi locuința potrivit destinației	125
3.2. Obligația de întreținere a locuinței	126
3.3. Obligația de plată a chiriei	127
3.4. Obligații care nu pot fi asumate de chiriaș	128
Secțiunea a 4-a. Subînchirierea, cesiunea și schimbul de locuințe ...	128
§1. Subînchirierea locuinței.....	128

§2. Cesiunea contractului de închiriere a locuinței.....	130
§3. Schimbul de locuințe	130
3.1. Schimbul voluntar de locuințe.....	131
3.2. Schimbul obligatoriu de locuințe	131
Secțiunea a 5-a. Încetarea contractului de închiriere a locuinței.....	132
§1. Expirarea termenului închirierii.....	133
§2. Denunțarea unilaterală de către chiriaș.....	133
§3. Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligațiilor de către chiriaș	133
§4. Părăsirea locuinței sau decesul chiriașului	134
Secțiunea a 6-a. Locuințe cu destinație specială.....	135
§1. Locuința socială.....	135
§2. Locuința de serviciu și locuința de intervenție	136
2.1. Locuința de serviciu	136
2.2. Locuința de intervenție.....	137
§3. Locuința de necesitate	137
§4. Locuința de protocol.....	138
Capitolul VI. Contractul de arendare	139
Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de arendare.....	139
§1. Noțiunea contractului de arendare.....	139
§2. Caracterele juridice ale contractului de arendare.....	140
§3. Condițiile de validitate ale contractului de arendare	142
3.1. Părțile contractante și capacitatea juridică a acestora.....	142
3.1.1. Părțile contractului.....	143
3.1.2. Capacitatea părților	145
3.2. Consimțământul părților.....	145
3.3. Obiectul contractului	145
3.3.1. Bunurile arendate	145
3.3.2. Arenda	147
3.4. Cauza contractului.....	148
3.5. Forma contractului	148
Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de arendare	149
§1. Obligațiile arendatorului.....	149
1.1. Obligația de predare	149
1.2. Obligația de garanție	150
1.3. Alte obligații.....	150

§2. Obligațiile arendașului.....	151
2.1. Obligația de a folosi bunurile arendate ca un bun proprietar.....	151
2.2. Obligația de plată a arendei.....	151
2.3. Obligația de a restitui bunurile arendate.....	152
2.4. Alte obligații.....	152
Secțiunea a 3-a. Suportarea riscurilor	152
§1. Considerații generale privind suportarea riscurilor	152
§2. Suportarea riscului bunului.....	153
§3. Suportarea riscului contractului.....	154
3.1. Suportarea riscului contractului în caz de pieire fortuită a bunurilor arendate	154
3.2. Suportarea riscului contractului în caz de pieire fortuită, totală sau parțială, a recoltei.....	154
Secțiunea a 4-a. Încetarea contractului de arendare.....	155
§1. Considerații generale privind încetarea contractului de arendare	155
§2. Moartea uneia dintre părți.....	156
§3. Expirarea termenului	157
§4. Înstrăinarea <i>inter vivos</i> a bunurilor agricole arendate.....	158
Capitolul VII. Contractul de antrepriză	159
Secțiunea 1. Noțiunea, reglementarea legală, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de antrepriză	159
§1. Noțiunea, reglementarea legală și delimitarea contractului de antrepriză de alte contracte înrudite.....	159
1.1. Noțiunea contractului de antrepriză	159
1.2. Reglementarea legală a contractului de antrepriză.....	160
1.3. Delimitarea contractului de antrepriză de alte contracte asemănătoare.....	160
§2. Caracterele juridice ale contractului de antrepriză	162
§3. Condițiile de validitate ale contractului de antrepriză	163
Secțiunea a 2-a. Efectele și încetarea contractului de antrepriză	163
§1. Considerații generale privind efectele contractului de antrepriză.....	163
§2. Obligațiile antreprenorului	164
§3. Obligațiile clientului.....	165
§4. Încetarea contractului de antrepriză.....	167

Secțiunea a 3-a. Unele reguli speciale privind antrepriza de construcții	167
§1. Noțiunea și reglementarea legală a antreprizei de construcții...	167
§2. Autorizarea construcțiilor	168
§3. Subantrepriza	170
§4. Acțiunea directă a lucrătorilor	171
§5. Răspunderea pentru calitatea construcției	171

Capitolul VIII. Contractul de mandat..... 173

Secțiunea 1. Mandatul cu reprezentare	173
Subsecțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice, condițiile de validitate și dovada contractului de mandat	173
§1. Noțiunea și reglementarea legală a contractului de mandat. Delimitarea contractului de mandat de alte contracte înrudite.	173
§2. Caracterele juridice ale contractului de mandat.....	175
§3. Condițiile de validitate ale contractului de mandat	176
3.1. Capacitatea părților	176
3.2. Consimțământul părților.....	177
3.3. Obiectul și întinderea mandatului.....	178
3.4. Cauza contractului.....	179
3.5. Forma contractului	179
§4. Dovada contractului de mandat	180
Subsecțiunea a 2-a. Varietăți de mandat	181
§1. Actul cu sine însuși.....	181
§2. Dubla reprezentare.....	181
§3. Mandatul în interes comun	182
Subsecțiunea a 3-a. Efectele contractului de mandat.....	182
§1. Efecte între părți	183
1.1. Obligațiile mandatarului.....	183
1.2. Obligațiile mandantului.....	184
§2. Efecte față de terți.....	186
2.1. Raporturile între mandant și terți	186
2.2. Raporturile între mandatar și terți	187
Subsecțiunea a 4-a. Încetarea contractului de mandat	187
§1. Enumerarea cauzelor care atrag încetarea contractului de mandat.....	187
§2. Revocarea mandatului	187
§3. Renunțarea mandatarului la mandat	188

§4. Moartea uncea dintre părți.....	189
§5. Alte cauze de încetare a mandatului	189
§6. Efectele încetării mandatului	189
Secțiunea a 2-a. Mandatul fără reprezentare.....	190

Capitolul IX. Contractul de împrumut de folosință (comodat) 192

Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice, condițiile de validitate și dovada contractului de comodat	192
§1. Noțiunea contractului de comodat.....	192
§2. Caracterele juridice ale contractului de comodat.....	192
§3. Condiții de validitate ale contractului de comodat	194
3.1. Capacitatea părților	194
3.2. Consimțământul părților.....	195
3.3. Obiectul contractului	195
3.4. Cauza contractului.....	195
§4. Dovada contractului de comodat	195
Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de comodat	196
§1. Considerații generale privind efectele contractului de comodat	196
§2. Obligațiile comodatarului	196
2.1. Obligația de a conserva bunul împrumutat (art. 1564 C.civ.)	196
2.2. Obligația de a folosi bunul potrivit destinației sale (art. 1564 C.civ.)	197
2.3. Suportarea cheltuielilor de folosință.....	197
2.4. Restituirea bunului	198
2.5. Răspunderea comodatarului	200
2.6. Suportarea riscurilor.....	200
2.7. Pluralitatea de comodatari.....	201
§3. Obligațiile comodantului	201
3.1. Restituirea cheltuielilor de conservare	201
3.2. Plata despăgubirilor.....	202
Secțiunea a 3-a. Încetarea contractului de comodat.....	202

Capitolul X. Contractul de împrumut de consumație (*mutuum*).... 204

Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice, condițiile de validitate și dovada contractului de împrumut de consumație	204
§1. Noțiunea contractului de împrumut de consumație	204

§2. Caracterele juridice ale contractului de împrumut de consumație.....	204
§3. Condițiile de validitate ale contractului de împrumut de consumație.....	205
3.1. Capacitatea părților	205
3.2. Consimțământul părților.....	206
3.3. Obiectul contractului	206
3.4. Cauza contractului.....	206
§4. Dovada contractului de împrumut de consumație	207
Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de împrumut de consumație	207
§1. Considerații generale privind efectele împrumutului de consumație.....	207
§2. Obligația împrumutatului de restituire a bunurilor împrumutate	207
§3. Obligația împrumutătorului de a răspunde pentru vicii.....	209
Secțiunea a 3-a. Încetarea contractului de împrumut de consumație ..	209
Secțiunea a 4-a. Împrumutul cu dobândă.....	209
§1. Noțiunea împrumutului cu dobândă	209
§2. Obiectul contractului.....	210
2.1. Bunul împrumutat	210
2.2. Dobânda	210
Capitolul XI. Contractul de depozit.....	213
Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice și felurile contractului de depozit	213
§1. Noțiunea contractului de depozit.....	213
§2. Caracterele juridice ale contractului de depozit.....	214
§3. Felurile contractului de depozit	215
Secțiunea a 2-a. Depozitul propriu-zis.....	215
§1. Depozitul obișnuit	215
1.1. Condițiile de validitate și dovada depozitului obișnuit	215
1.1.1. Capacitatea părților	215
1.1.2. Obiectul contractului.....	216
1.1.3. Dovada contractului	216
1.2. Efectele depozitului obișnuit.....	216
1.2.1. Considerații generale privind efectele depozitului obișnuit	216
1.2.2. Obligațiile depozitarului	217

1.2.3. Obligațiile deponentului.....	219
§2. Depozitul necesar și depozitul asimilat celui necesar.....	220
2.1. Depozitul necesar	220
2.2. Depozitul asimilat celui necesar (depozitul hotelier)	220
§3. Depozitul neregulat	221
Secțiunea a 3-a. Sechestrul	222

Capitolul XII. Contractul de societate civilă

224

Secțiunea 1. Noțiunea, reglementarea legală, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de societate civilă	224
§1. Noțiunea și reglementarea legală a contractului de societate civilă.....	224
§2. Caracterele juridice ale contractului de societate civilă	225
§3. Condițiile de validitate ale contractului de societate civilă	227
3.1. Capacitatea părților	227
3.2. Consimțământul părților.....	228
3.3. Obiectul societății.....	228
3.4. Cauza contractului.....	228
3.5. Forma contractului	229
3.6. Punerea în comun a aporturilor	229
3.7. Participarea la câștiguri și pierderi	231
Secțiunea a 3-a. Funcționarea și încetarea societății civile.....	231
§1. Funcționarea societății civile	231
1.1. Durata societății civile.....	231
1.2. Raporturile dintre asociați și societate.....	231
1.3. Raporturile cu terții	232
1.4. Administrarea societății civile	232
§2. Încetarea societății civile	232

Capitolul XIII. Contractul de asigurare

234

Secțiunea 1. Considerații generale privind contractul de asigurare ...	234
§1. Noțiunea contractului de asigurare	234
§2. Reglementarea legală a contractului de asigurare	234
§3. Natura juridică a contractului de asigurare și terminologia specifică.....	234
3.1. Natura juridică a contractului de asigurare.....	234
3.2. Terminologia specifică asigurărilor.....	235

§4. Caracterele juridice ale contractului de asigurare și termenul special de prescripție în asigurare	237
4.1. Caracterele juridice ale contractului de asigurare	237
4.2. Termenul special de prescripție în asigurare	237
Secțiunea a 2-a. Încheierea contractului de asigurare	238
§1. Forma contractului de asigurare	238
§2. Părțile contractante	238
§3. Conținutul contractului	239
Secțiunea a 3-a. Clasificarea asigurărilor.....	239
Secțiunea a 4-a. Încetarea contractului de asigurare	240
Capitolul XIV. Contractul de rentă viageră.....	242
Secțiunea 1. Noțiunea, reglementarea legală, caractere juridice și condiții de validitate ale contractului de rentă viageră	242
§1. Noțiunea și reglementarea legală a contractului de rentă viageră	242
§2. Caracterele juridice ale contractului de rentă viageră.....	243
§3. Condițiile de validitate ale contractului de rentă viageră	244
3.1. Capacitatea părților	245
3.2. Obiectul contractului	245
Secțiunea a 2-a. Efectele, încetarea și urmărirea rentei viagere.....	246
§1. Considerații generale privind efectele contractului de rentă viageră	246
§2. Obligațiile credentierului	246
§3. Obligațiile debirentierului	246
3.1. Plata rentei.....	246
3.2. Obligația de garanție pentru plata rentei	247
§4. Încetarea și urmărirea rentei viagere	248
Capitolul XV. Contractul de întreținere.....	249
Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice, condițiile de validitate și delimitarea contractului de întreținere de alte contracte înrudite....	249
§1. Noțiunea contractului de întreținere	249
§2. Caracterele juridice ale contractului de întreținere.....	249
§3. Condițiile de validitate ale contractului de întreținere.....	250
§4. Delimitarea contractului de întreținere de alte contracte înrudite	251
4.1. Contractul de întreținere și contractul de rentă viageră.....	251

4.2. Contractul de întreținere și contractul de vânzare-cumpărare	252
4.3. Contractul de întreținere și donația cu sarcini	253
Secțiunea a 2-a. Efectele și rezoluțiunea contractului de întreținere...	253
§1. Efectele contractului de întreținere.....	253
1.1. Obligațiile întreținutului	254
1.2. Obligațiile întreținătorului	254
§2. Rezoluțiunea contractului de întreținere	255
Capitolul XVI. Contractul de joc sau prinsoare.....	257
§1. Noțiunea și reglementarea legală a contractului de joc sau prinsoare	257
§2. Caracterele juridice ale contractului de joc sau prinsoare	258
§3. Efectele contractului de joc sau prinsoare	259
Capitolul XVII. Contractul de tranzacție	261
Secțiunea 1. Noțiunea, reglementarea legală, caracterele juridice, condițiile de validitate și nulitatea contractului de tranzacție.....	261
§1. Noțiunea și reglementarea legală a contractului de tranzacție ..	261
§2. Caracterele juridice ale contractului de tranzacție	262
§3. Condițiile de validitate ale contractului de tranzacție.....	263
3.1. Capacitatea părților	263
3.2. Obiectul contractului	263
3.3. Scopul contractului.....	263
§4. Nulitatea contractului de tranzacție	264
Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de tranzacție.....	264
§1. Efecte extinctive	264
§2. Efecte declarative	265
§3. Efecte constitutive sau translativ	265
§4. Efecte relative	266
Bibliografie selectivă	267

Abrevieri

alin.	- alineat
art.	- articol
C.A.B.	- Curtea de Apel București
C.civ.	- Codul civil
C.D.	- Culegere de decizii
C.fam.	- Codul familiei
C.muncii	- Codul muncii
C.proc. civ.	- Codul de procedură civilă
C.S.J.	- Curtea Supremă de Justiție
Dreptul	- revista „Dreptul”
Ed.	- Editură
I.C.C.J.	- Înalta Curte de Casație și Justiție
J.N.	- revista „Justiția Nouă”
Jud.	- Judecătoria
L.P.	- revista „Legalitatea Populară”
nr.	- număr
O.U.G.	- Ordonanța de urgență a Guvernului
op. cit.	- operă citată
p.	- pagină
pp.	- pagini
R.D.C.	- „Revista de Drept Comercial”
R.R.D.	- „Revista Română de Drept”
Repertoriu 1969-1975	- I. Mihuța, Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem și a altor instanțe judecătorești pe anii 1969-1975, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1976
ș.a.	- și alții
T.M.B.	- Tribunalul Municipiului București
Trib. jud.	- tribunalul Județean
Trib. reg.	- Tribunalul regional
Trib. Suprem	- Tribunalul Suprem
urm.	- următoarele
vol.	- volum

Capitolul I

Contractul de vânzare-cumpărare

Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de vânzare-cumpărare

§1. Noțiunea contractului de vânzare-cumpărare

Potrivit dispozițiilor art. 1294 C.civ., contractul de vânzare-cumpărare este contractul în temeiul căruia una dintre părți, numită vânzător, transmite proprietatea bunului său către cealaltă parte, numită cumpărător, iar aceasta din urmă se obligă să plătească celei dintâi prețul bunului vândut.

Deși Codul civil precizează, în mod expres, că vânzătorul transmite cumpărătorului proprietatea unui bun¹, totuși prin contractul de vânzare-cumpărare se pot transmite și alte drepturi, precum: un alt drept real decât dreptul de proprietate², un drept de creanță³, un drept personal nepatrimonial din materia proprietății intelectuale sau chiar un drept asupra unui patrimoniu⁴. Nu pot forma, însă, obiectul contractului de vânzare-cumpărare drepturile personale nepatrimoniale⁵ și cele patrimoniale care au un caracter strict personal, fie în puterea legii, fie potrivit convenției părților. Spre exemplu,

¹ În Codul civil francez, în art. 1582, se face referire la predarea unui bun și nu la transmiterea dreptului de proprietate.

² Spre exemplu, un drept de superficie. Cu privire la problematica dreptului de superficie, a se vedea, spre exemplu, C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturi reale principale*, ediția a III-a, revăzută și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2008, pp. 298-303; L. Pop, L.M. Harosa, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, pp. 256-264; V. Stoica, *Drept civil. Drepturi reale principale*, vol. I, Ed. Humanitas, București, 2004, pp. 253-264.

³ Problematika cesiunii de creanță este analizată în cadrul disciplinei Teoria generală a obligațiilor.

⁴ Este vorba despre vânzarea unei moșteniri, care este calificată drept o universalitate, întrucât cuprinde nu numai drepturi, ci și obligații. Nu pot forma obiectul unui contract de vânzare-cumpărare moștenirile nedeschise.

⁵ Cu privire la problematica drepturilor personale nepatrimoniale, a se vedea I. Genoiu, *Raportul juridic*, Ed. C.H. Beck, București, 2007, pp. 236-237.

dreptul de uz¹, dreptul de abitație al soțului supraviețuitor², dreptul de întreținere³ au caracter strict personal și, în consecință, nu pot fi transmise prin contractul de vânzare-cumpărare⁴.

§2. Caracterele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare

Caracterele juridice ale contractului de vânzare-cumpărare rezultă, cu evidență, din definiția dată acestuia de legiuitor. Astfel:

a) Contractul de vânzare-cumpărare este *un contract sinalagmatic*, întrucât consfințește obligații interdependente și reciproce atât în sarcina vânzătorului, cât și în sarcina cumpărătorului. Vânzătorului îi incumbă, în principal, obligația de a preda lucrul vândut și de a-l garanta pe cumpărător, în timp ce cumpărătorului îi incumbă, în principal, obligația de a plăti prețul⁵.

b) Contractul de vânzare-cumpărare este *un contract cu titlu oneros*, deoarece părțile urmăresc, prin încheierea lui, satisfacerea unor interese patrimoniale. Vânzătorul urmărește să primească prețul pentru bunul predat, în timp ce cumpărătorul urmărește, în schimbul prețului plătit, să primească proprietatea bunului cumpărat.

c) Contractul de vânzare-cumpărare este *un contract comutativ*, întrucât părțile cunosc, încă din momentul încheierii acestuia atât existența, cât și întinderea obligațiilor reciproce⁶.

¹ Dreptul de uz este reglementat de dispozițiile art. 571 C.civ.

² Cadrul legal este reprezentat de Legea nr. 319/1944, art. 4. Cu privire la problematica acestui drept, a se vedea, cu titlu de exemplu, *Fr. Deak*, Tratat de drept succesoral, ediția a II-a actualizată și completată, Ed. Universul Juridic, București, 2002, pp. 136-140; *I. Genoiu*, Drept succesoral, Ed. C.H. Beck, București, 2008, pp. 86-88.

³ Sunt drepturi cu caracter strict personal, nu numai acele drepturi calificate astfel de lege, ci și drepturile care au primit o astfel de calificare, prin convenția părților.

⁴ A se vedea și *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, vol. I, ed. a IV-a, actualizată de *L. Mihai* și *R. Popescu*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, pp. 14-15.

⁵ Fiind un contract sinalagmatic, contractului de vânzare-cumpărare îi sunt întrutotul aplicabile regulile privind: excepția de neexecutare a contractului, rezoluțiunea contractului pentru neexecutarea culpabilă a obligației de către una dintre părți și suportarea riscului contractului.

⁶ În cazul contractului comutativ, existența și întinderea obligațiilor reciproce ale părților nu depind de un eveniment viitor și nesigur ca realizare, trăsătură

d) Contractul de vânzare-cumpărare este *un contract consensual*¹.

Consensualismul, în materia contractului de vânzare-cumpărare, este consacrat de dispozițiile art. 1295 C.civ., potrivit căroră „Vânzarea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată, deși lucrul încă nu se va fi predat și prețul încă nu se va fi numărat”. Simplul acord de voință al părților, *solo consensu*, este necesar și suficient pentru ca vânzarea să fie perfect încheiată. Validitatea contractului de vânzare-cumpărare, așadar, nu este condiționată de îndeplinirea vreunei formalități, în momentul încheierii acestuia².

În mod excepțional, contractul de vânzare-cumpărare devine contract solemn, dacă obiectul său îl constituie terenurile. Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției și unele măsuri adiacente, în art. 2, titlul X, prevede că terenurile pot fi înstrăinate, prin acte juridice *inter vivos*, numai în formă solemnă (autentică)³. Sancțiunea nerespectării acestei exigențe este nulitatea absolută a actului de înstrăinare.

definitorie pentru contractele aleatorii, precum: contractul de asigurare, contractul de întreținere, contractul de rentă viageră etc. În mod excepțional, însă, contractul de vânzare-cumpărare poate căpăta caracter aleatoriu. Un astfel de exemplu îl poate constitui pieirea sau exproprierea bunului, ce formează obiectul contractului de vânzare-cumpărare. A se vedea, în acest sens, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 16.

¹ Există contracte, ce sunt considerate valabil încheiate, numai dacă acordul de voință al părților este însoțit de remiterea materială a bunului. Sunt astfel de contracte, ce aparțin categoriei contractelor reale, contractul de depozit, contractul de împrumut de folosință (contractul de comodat), contractul de împrumut de consumație (*mutuum*), darul manual. O altă categorie de contracte – contractele solemne, sunt considerate valabil încheiate, numai dacă acordul de voință al părților îndeplinește solemnitățile prevăzute de lege. Sunt astfel de contracte: contractul de donație, contractul de arendare, contractul de vânzare-cumpărare a terenurilor.

² A se vedea și *I. Dogaru*, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. All Beck, București, 2004, p. 13.

³ Se impune realizarea unei nete distincții între forma solemnă și forma autentică a actelor juridice. Raportul dintre acestea este unul de la gen, la specie, forma solemnă reprezentând genul, iar forma autentică constituind specia. Astfel, forma solemnă presupune realizarea oricărei formalități pentru ca actul să fie valabil încheiat, inclusiv forma autentică, însă nu se reduce exclusiv la aceasta. Alături de forma autentică, solemnitatea este asigurată și prin realizarea altor condiții, precum, aceea ca testamentul olograf să fie scris, semnat și datat de mâna testatorului. Așadar, cel mai pregnant, distincția dintre cele două concepte poate fi învederată în materia testamentelor. Testamentul, indiferent că este ordinar (autentic, olograf

Exigențele acestei legi nu privesc însă și contractul de vânzare-cumpărare al cărui obiect este reprezentat de construcții, care este considerat un contract consensual, fiind valabil încheiat, prin act sub semnătură privată. Dacă s-a vândut, printr-un act sub semnătură privată, o construcție împreună cu terenul aferent, atunci cumpărătorul devine proprietarul construcției, asupra terenului dobândind numai un drept de superficie. În privința terenului, înscrisul sub semnătură privată valorează numai antecontract de vânzare-cumpărare¹. Nimic, însă, nu împiedică părțile să convină ca validitatea actului de înstrăinare a unei construcții să fie condiționată de încheierea acestuia în formă solemnă².

Vânzarea-cumpărarea unui autovehicul este, de asemenea, un contract consensual, fiind valabil încheiat prin act sub semnătură privată. Deși legislația în materia radierii și înmatriculării autovehiculelor în circulație prevede obligativitatea încheierii unui contract tip de vânzare-cumpărare, încheiat la organele de poliție, caracterul consensual al acestui contract nu este înlăturat³. De asemenea, și în acest caz, nimic nu împiedică părțile să convină ca contractul de vânzare-cumpărare, al cărui obiect este reprezentat de un autovehicul, să fie realizat în formă solemnă. Convenția părților, în acest sens, nu înlătură caracterul consensual al contractului de vânzare-cumpărare⁴.

sau mistic) sau privilegiat, că este materializat într-un contract de depozit bancar sau că este încheiat de cetățeanul român în străinătate, este un act solemn. Așadar, nu este solemn numai testamentul autentic, ci și oricare altă formă testamentară, întrucât validitatea acesteia este asigurată, numai prin realizarea unor condiții de formă, nu neapărat cea autentică.

De altfel, se impune și distingerea între forma autentică, realizată de notarul public (act notarial) și forma autentică, realizată de alți funcționari competenți (spre exemplu, reprezentanții diplomatici ai României în străinătate).

¹ A se vedea *I. Sferdian*, Discuții referitoare la dreptul de superficie, în *Dreptul* nr. 6/2006, p. 54 și urm.

² A se vedea: *C. Toader*, *Drept civil. Contracte speciale*, ed. a II-a, Ed. All Beck, București, 2005, p. 15; *D. Chirică*, *Contracte speciale, civile și comerciale*, vol. I, Ed. Rosetti, București, 2005, pp. 36-37.

³ Caracterul consensual al contractului de vânzare-cumpărare de autovehicule este consacrat și de practica mai recentă a instanței supreme. A se vedea, în acest sens, C.S.J., colegiul civil, decizia nr. 42/1992 și decizia nr. 92/1992, în *Deciziile Curții Supreme de Justiție 1990-1992*, pp. 500-503.

⁴ Cu privire la problematica formei contractului de vânzare-cumpărare a autovehiculelor, a se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 18-22.

Oricum, în toate cazurile în care valoarea obiectului înstrăinat este mai mare de 2,5 bani¹, actul de înstrăinare trebuie să îmbrace forma scrisă, *ad probationem*. Sancțiunea neîndeplinirii forme scrise constă în imposibilitatea părților de a proba existența contractului și a clauzelor acestuia. Față de terțele persoane, contractul încheiat de părți are semnificația unui fapt juridic, astfel încât cele dintâi îl pot dovedi prin orice mijloc de probă.

Înscrisul în formă electronică, căruia i s-a încorporat o semnătură electronică, are valoarea unui înscris sub semnătură privată, în timp ce înscrisul electronic, căruia i s-a încorporat o semnătură electronică, dar care este recunoscut de cel căruia îi este opus, are valoarea unui înscris autentic².

e) Contractul de vânzare-cumpărare este *un contract translativ de proprietate*, întrucât, ca urmare a realizării acordului de voință, se transmite proprietatea asupra bunului, de la vânzător, la cumpărător.

Odată cu transmiterea dreptului de proprietate, se transmite și riscul pieririi bunului. Acesta este suportat de proprietarul bunului, potrivit principiului *res perit domino*. Ca urmare a realizării acordului de voință, proprietar devine cumpărătorul care va suporta riscul pieririi bunului înainte de momentul predării, însă numai dacă pierirea s-a datorat unei cauze străine, de natură fortuită. Dacă lucrul a pierit din cauză fortuită, iar vânzătorul a fost pus în întârziere cu privire la executarea obligației de predare, riscul va fi suportat de către vânzător. Acesta din urmă este exonerat de răspundere, chiar dacă a fost pus în întârziere, dacă face dovada că lucrul ar fi pierit și la cumpărător, dacă l-ar fi predat la termen. Dacă bunul piere din culpa vânzătorului, mai înainte de a-l fi predat cumpărătorului, cel dintâi va suporta riscul pieririi lucrului.

În principiu, așadar, riscurile se transmit de la vânzător la cumpărător, odată cu proprietatea. Această regulă, însă, nu este imperativă, astfel încât părțile contractante o pot disocia prin voința lor expresă. Drept urmare, nimic nu împiedică părțile să prevadă în contractul de vânzare-cumpărare, că riscurile sunt suportate de cumpărător, mai înainte de transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului sau că riscurile vor fi suportate de cumpărător, numai după ce a operat transferul dreptului de proprietate³.

¹ Suma de 250 de lei, la care face referire art. 1191 C.civ., a fost transformată în suma de 2,5 bani, potrivit dispozițiilor Legii nr. 348/2004 privind denominarea monedei naționale.

² A se vedea dispozițiile art. 5 și 6 din Legea nr. 455/2001 privind semnătura electronică. A se vedea, de asemenea, L. Stănciulescu, *Drept civil. Contracte și succesiuni*, ed. a 4-a, Ed. Hamangiu, București, 2008, p. 28.

³ A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 27.

Pentru a opera transmiterea imediată a dreptului de proprietate și a riscului, din momentul încheierii contractului, trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- vânzătorul trebuie să fie proprietarul bunului și contractul trebuie să fie valabil încheiat;
- obiectul contractului să fie reprezentat de bunuri individual determinate.

Dimpotrivă, dacă obiectul contractului este reprezentat de bunuri generice, proprietatea nu se transmite automat, la momentul realizării acordului de voință, ci la momentul individualizării bunurilor de gen. Riscul pierii bunurilor de gen este suportat, potrivit principiului *genera non pereunt*. Vânzătorul nu va fi liberat de obligația de a preda bunurile de gen, dacă acestea pier, înainte de momentul predării, el fiind obligat să le înlocuiască cu bunuri de același fel.

În literatura de specialitate¹, a fost învederată și specificitatea suportării riscului contractual, în materia contractului de vânzare-cumpărare al cărui obiect este alternativ², acesta fiind reprezentat, fie de două sau mai multe bunuri individual determinate, fie de două sau mai multe bunuri de gen.

În prima ipoteză, vânzătorul datorează unul sau altul dintre bunurile individual determinate. Cel care alege bunul, a cărui proprietate se transmite, este cumpărătorul. Așadar, individualizarea bunului (deși acesta este determinat), ce formează obiectul contractului de vânzare-cumpărare, se realizează prin alegere, iar riscul pierii fortuite a acestuia, până la momentul alegerii, este suportat de către vânzător. Dacă unul dintre bunuri pier, vânzătorul datorează, potrivit dispozițiilor art. 1030-1031 C.civ., celălalt bun, iar dacă amândouă bunurile pier, independent de culpa vânzătorului, obligația acestuia se stinge, în temeiul dispozițiilor art. 1032 C.civ.

Legiuitorul, însă, nu a reglementat și ipoteza în care obiectul alternativ al contractului de vânzare-cumpărare este reprezentat de bunuri de gen. În consecință, literatura de specialitate³, cu ajutorul principiilor dreptului civil, a statuat că transferul dreptului de proprietate și al riscului este condiționat atât de alegerea, cât și de individualizarea bunului de gen, ales.

¹ Ibidem, p. 24.

² Ipoteza obiectului facultativ (lucrul vândut, determinat sau de gen, este ales, însă este indicat un al doilea lucru, a cărui proprietate să se transmită în cazul imposibilității predării celui dintâi) este soluționată potrivit regulilor generale, neconstituindu-se într-o excepție cât privește transmiterea dreptului de proprietate și a riscului.

³ Ibidem.

- bunul vândut trebuie să existe la momentul încheierii contractului;

Obiectul contractului de vânzare-cumpărare poate fi format și din bunuri (certe sau de gen) viitoare, însă proprietatea asupra acestora se transmite în momentul „executării” lor, pentru cele determinate, respectiv în momentul „executării” și individualizării lor, pentru cele de gen. Așadar, cu titlu de excepție, dreptul de proprietate asupra bunurilor viitoare nu se transmite din momentul realizării acordului de voință.

Dacă, însă, cumpărătorul și-a asumat, total sau parțial, riscul nerealizării bunului viitor, contractul de vânzare-cumpărare are caracter aleatoriu, iar riscurile se transmit, din momentul realizării acordului de voință și independent de transferul dreptului de proprietate.

- părțile contractante să nu fi amânat transferul dreptului de proprietate, la o dată ulterioară încheierii contractului, prin convenția lor.

Dispozițiile art. 1295 C.civ., potrivit cărora transferul proprietății are loc în momentul realizării acordului de voință al părților, au caracter dispozitiv, astfel încât contractanții pot stabili ca momentul transferului dreptului de proprietate să fie ulterior încheierii contractului.

Constituie astfel de cazuri, cu titlu de exemplu¹:

- contractul de vânzare-cumpărare cu termen suspensiv² (spre exemplu, părțile convin ca transferul dreptului de proprietate și al riscului să opereze la momentul plății prețului sau la predarea bunului);

- contractul de vânzare-cumpărare ce conține o condiție suspensivă³;

- contractul de vânzare-cumpărare dintr-o unitate comercială cu autoservire, caz în care transferul dreptului de proprietate asupra bunurile alese de cumpărător și puse în coș, operează, potrivit literaturii de specialitate, odată cu plata prețului⁴.

¹ Ibidem, pp. 25-26.

² Termenul suspensiv, ca modalitate a actului juridic civil, afectează transmiterea dreptului de proprietate și a riscurilor, numai dacă părțile au stipulat în mod expres aceasta. Dimpotrivă, termenul stipulat pur și simplu, nu afectează, potrivit dispozițiilor art. 1022 C.civ., transferul proprietății, ci numai executarea obligației de predare a bunului.

³ Condiția suspensivă, ca modalitate a actului juridic civil, amână până la îndeplinirea ei transmiterea dreptului de proprietate, de la vânzător la cumpărător.

⁴ Soluția contrară (transmiterea dreptului de proprietate și a riscurilor la momentul alegerii și individualizării mărfii) este absurdă, întrucât cumpărătorul, care ar părăsi unitatea comercială fără a plăti prețul, nu ar săvârși infracțiunea de furt (întrucât a devenit proprietar, independent de plata prețului, prin efectul alegerii și individualizării bunului), ci ar fi un simplu debitor, ce nu și-a executat

§3. Condițiile de validitate ale contractului de vânzare-cumpărare

3.1. Capacitatea părților

3.1.1. Reguli generale privind capacitatea părților

Contractul de vânzare-cumpărare este un act de dispoziție și, din această cauză, părțile contractante trebuie să dețină capacitatea necesară pentru a încheia astfel de acte. Pot încheia acte de dispoziție, persoanele fizice care au deplină capacitate de exercițiu, respectiv persoanele majore. Minorii, care au capacitate restrânsă de exercițiu, încheie acte de dispoziție personal, cu acordul reprezentantului legal și cu autorizarea autorității tutelare¹. Persoanele lipsite de capacitate de exercițiu (minorii și persoanele puse sub interdicție) încheie această categorie de acte, prin reprezentantul lor legal.

Contractul de vânzare-cumpărare poate fi raportat atât la bunul vândut și la prețul primit, cât și la patrimoniul părții contractante. În prima ipoteză, contractul de vânzare-cumpărare constituie întotdeauna un act de dispoziție, iar părțile trebuie să dețină capacitate de exercițiu deplină. În cel de-al doilea caz, contractul de vânzare-cumpărare poate fi calificat, fie act de conservare, fie act de administrare a patrimoniului, iar părțile trebuie să dețină capacitatea necesară pentru a încheia astfel de acte. Constituie, spre exemplu, un asemenea act, cumpărarea materialelor necesare reparării casei sau vânzarea unor bunuri de mică valoare, lipsite de utilitate pentru proprietar.

3.1.2. Incapacități speciale

Alături de regulile generale cu privire la capacitate, în materia contractului de vânzare-cumpărare, legea prevede și anumite incapacități speciale.

Potrivit dispozițiilor art. 1306 C.civ. „pot cumpăra toți cei cărora nu le este prohibit prin lege”. Rezultă că regula este reprezentată de capacitate, în timp ce incapacitatea reprezintă excepția și fiind astfel calificată, aceasta este de strictă interpretare. Excepțiile de la regula capacității de a contracta sunt expres și limitativ prevăzute de lege. Acestea sunt următoarele:

obligăția de plată a prețului. A se vedea, în acest sens: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 26-27; *M. Mureșan*, *Contracte civile*, Ed. Cordial Lex, Cluj-Napoca, 1996, pp. 64-65; *T. Prescure, A. Ciurea*, *Contracte civile*, Ed. Hamangiu, București, 2007, pp. 72-73.

¹ A se vedea și *M. Mureșan*, op. cit., pp. 14-15.

a) Potrivit dispozițiilor art. 1307 C.civ., vânzarea între soți este interzisă¹. Literatura de specialitate² a identificat rațiunile, care l-au determinat pe legiuitor să statueze această interdicție. Astfel:

- art. 937 C.civ. dispune că donația între soți este revocabilă. Pentru ca această dispoziție a legii să devină efectivă, iar aplicarea ei să nu poată fi ocolită, a fost nevoie de interdicția vânzării-cumpărării între soți. A fost eliminată astfel posibilitatea ca soții să realizeze, sub aparența unei vânzări (în fapt simulată), o donație irevocabilă.

- interzicându-se vânzarea-cumpărarea între soți, sunt implicit apărate drepturile succesoriale ale moștenitorilor rezervatari și ale celor care beneficiază de raportul donațiilor. Drept urmare, autorul (*de cujus*) nu mai poate depăși, prin vânzări simulate în favoarea celui alt soț, cotitatea disponibilă și, de asemenea, nu mai poate sustrage, pe aceeași cale, bunuri de la raportul donațiilor³.

- prin interzicerea vânzării între soți sunt apărate interesele creditorilor, care, de asemenea, ar putea fi fraudati prin încheierea unor contracte de vânzare-cumpărare simulate⁴.

Nerespectarea acestei interdicții este sancționată, potrivit opiniei majoritare⁵, la care achiesăm și noi, cu nulitatea relativă a actului încheiat

¹ Această interdicție nu vizează, însă, concubinii, între care poate fi încheiat, în mod valabil, un contract de vânzare-cumpărare. Un astfel de contract poate fi calificat, însă, nul, dacă are o cauză imorală. Caracterul imoral al cauzei poate fi reținut dacă una dintre părți a încheiat contractul de vânzare-cumpărare pentru a o determina pe cealaltă parte să mențină starea de concubinaj.

² A se vedea în acest sens: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 50-51.

³ Cu privire la problematica rezervei succesoriale (și a cotității disponibile), precum și a raportului donațiilor, a se vedea, cu titlu de exemplu: *Fr. Deak*, Tratat de drept succesoral, op. cit., pp. 301-371; *I. Genoiu*, Drept succesoral, op. cit., pp. 207-263.

⁴ Spre exemplu, soțul vinde, unul sau mai multe dintre bunurile ce formează gajul general al creditorilor chirografari, soției sau unui terț, iar acesta din urmă, la foarte scurt timp, revinde soției înstrăinătorului. În acest ultim caz, identificăm simulația prin interpunere de persoană.

⁵ A se vedea, în acest sens: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 51-52; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 33; *T. Prescure*, *A. Ciurea*, op. cit., p. 43. A fost formulată, însă, și opinia contrară, potrivit căreia sancțiunea aplicabilă contractului de vânzare-cumpărare încheiat între părți este nulitatea absolută. A se vedea, în acest sens, *R. Sanilevici*, Drept civil, Contracte, Universitatea A.I. Cuza, Iași, 1982, p. 8. În susținerea celei dintâi opinii, vin și prevederile Noului Cod civil,

între soți. Aceasta poate fi invocată de către persoana ale cărei interese au fost nesocotite la încheierea actului (oricare dintre soți, creditori sau moștenitori rezervatari sau beneficiari ai raportului donațiilor) și poate fi acoperită prin confirmare, după desfacerea căsătoriei, de către părți sau de către moștenitori, după moartea vânzătorului.

b) Potrivit art. 1308 pct. (1) C.civ., tutorii nu pot cumpăra bunurile celor ce se află sub tutela lor, atâta vreme cât aceștia nu au fost descărcați de gestiune, de către autoritatea tutelară.

c) Potrivit art. 1308 pct. (2) C.civ., mandatarii nu pot cumpăra bunul cu a cărui vindere au fost împuterniciți.

Sunt vizați de interdicție atât mandatarii legali, cât și cei convenționali, întrucât aceștia, dacă ar reuni ambele calități, atât pe cea de vânzător, cât și pe cea de cumpărător, ar fi interesați să cumpere pe un preț cât mai mic, neglijând astfel interesul mandantului-vânzător.

d) Articolul 1308 pct. (3) C.civ. interzice persoanelor, ce administrează bunuri aparținând statului și unităților administrativ-teritoriale, să cumpere, ele însele, aceste bunuri.

e) Punctul 4 al aceluiași articol din Codul civil interzice funcționarilor publici să cumpere bunurile statului și unităților administrativ-teritoriale, care se vând prin intermediul lor. În literatura de specialitate¹, însă, a fost exprimată opinia, la care achiesăm și noi, potrivit căreia ar trebui recunoscută, ca fiind valabilă (dacă nu intervin alte cauze de nulitate), vânzarea unor bunuri ale statului sau unităților administrativ-teritoriale, ale căror prețuri sunt fixe, în favoarea funcționarilor publici, prin intermediul cărora aceasta se realizează.

Cât privește sancțiunea aplicabilă contractului de vânzare-cumpărare, încheiat cu nesocotirea interdicțiilor de la lit. b)-e), literatura de specialitate² apreciază că aceasta ar trebui să fie nulitatea relativă, întrucât sunt încălcate dispoziții legale, ce ocrotesc interese particulare și nu nulitatea absolută, așa cum sugerează legiuitorul, în art. 1308 C.civ.

care, în art. 1653-1654, rețin aceleași incapacități speciale de a cumpăra și care, în plus, statuează cu claritate, că sancțiunea aplicabilă, în cazul nesocotirii acestora, este nulitatea relativă.

¹ A se vedea, în acest sens, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 53.

² Literatura de specialitate este cvasiunanimă în acest sens. A se vedea, cu titlu de exemplu: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 53; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 33; *T. Prescure*, *A. Ciurea*, op. cit., p. 43.

f) Art. 1309 C.civ. conține interdicția potrivit căreia judecătorii, procurorii și avocații nu pot deveni cesionari de drepturi litigioase, care sunt de competența curții de apel, în a cărei circumscripție aceștia își exercită funcția sau profesia.

Sunt calificate de literatura de specialitate¹, ca fiind drepturi litigioase, nu numai acele drepturi ce formează obiectul unui litigiu, ci și cele, cu privire la care se poate naște, în viitor, o contestație serioasă. Această interdicție nu subzistă în cazul vânzării dreptului litigios, prin licitație.

Nesocotirea acestei interdicții, aducând atingere unor interese generale², este sancționată cu nulitatea absolută a actului, cu suportarea cheltuielilor vânzării și cu plata daunelor-interese³.

g) Potrivit dispozițiilor Legii nr. 1/2000, așa cum aceasta a fost modificată prin Legea nr. 247/2005, membrii formelor asociative de administrare și exploatare a terenurilor forestiere, restituite persoanelor îndreptățite, aflați în devălmășie sau indiviziune, nu pot înstrăina, în nici un mod, propriile cote-părți (interdicția vizează atât membrii formelor asociative, cât și persoanele din afara acestora).

h) Potrivit dispozițiilor Legii nr. 10/2001, chiriașul dobânditor al locuinței nu poate înstrăina imobilul, timp de 10 ani de la dobândire. Această interdicție nu-l vizează, însă, și pe fostul proprietar, față de care nu mai operează.

i) Potrivit Constituției, art. 41 alin. (2) „...cetățenii străini și apatrizii pot dobândi dreptul de proprietate privată asupra terenurilor, numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică...”.

Așadar, textul constituțional distinge între cetățenii străini și apatrizii aparținând statelor membre, care pot dobândi terenuri în proprietate, în

¹ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 53-54.

² Sunt vizate prestigiul și independența justiției și a partenerilor acesteia.

³ Această opinie este susținută de majoritatea literaturii de specialitate. A se vedea, în acest sens, cu titlu de exemplu: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 54; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 33; *E. Safta-Romano*, Contracte civile. Încheiere, executare, încetare, Ed. Polirom, Iași, 1999, p. 36; *C. Toader*, op. cit., p. 20. A fost exprimată, însă, și opinia contrară, potrivit căreia sancțiunea aplicabilă în ipoteza încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu nerespectarea acestei interdicții este nulitatea relativă a actului, întrucât, cu ajutorul acesteia, sunt apărate tocmai interesele particulare ale cedentului și debitorului cedat. A se vedea în acest sens, *T. Prescure, A. Ciurea*, op. cit., p. 44.

România, în principiu, odată cu aderarea țării noastre la Uniunea Europeană și cetățenii străini și apatrizii, aparținând statelor terțe, care pot dobândi acest drept, numai în condițiile reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate.

Textul constituțional este extins, de către Legea nr. 312/2005¹, la persoanele juridice străine, indiferent că acestea aparțin statelor membre ale Uniunii sau unor state terțe. Așadar, și subiectele colective de drept pot uza de dispozițiile constituționale, supuse analizei².

3.2. Consimțământul părților

Pentru încheierea valabilă a contractului de vânzare-cumpărare este necesar, dar și suficient, consimțământul părților.

Consimțământul, în această materie, este guvernat de regulile dreptului comun. Astfel, consimțământul trebuie să provină de la o persoană cu discernământ, trebuie să fie exprimat cu intenția de a produce efecte juridice, trebuie să fie exteriorizat și nu trebuie să fie afectat de vreun viciu.

Constituie probleme specifice ale consimțământului, în materia contractului de vânzare-cumpărare, cele privind promisiunea (unilaterală sau bilaterală) de a contracta, pactul de preferință și dreptul de preempțiune. Promisiunea de vânzare-cumpărare mai este denumită în literatura de specialitate³ și antecontract de vânzare-cumpărare. Formele acesteia sunt:

¹ Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine, publicată în M.Of. nr. 1008 din 14 noiembrie 2005.

² Relativ la acest aspect, a se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 55-59; *I. Genoiu*, The implications of European accession on the acquirement of the property right in Romania, în „50 years of European Union”. Research monograph, Croația, 2008, pp. 458-467; *C. Drăgușin*, *D. Bîrlog*, Dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor de către cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice străine după aderarea României la Uniunea Europeană, în *Dreptul* nr. 6/2007, p. 9 și urm.; *O. Rădulescu*, *P. Rădulescu*, *A. Rădulescu*, Despre dobândirea de terenuri în România de către străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine după aderarea României la U.E., în *R.D.C.* nr. 5/2008, p. 47 și urm.

³ Literatura de specialitate, în unanimitate, folosește alternativ conceptele de „promisiune de a contracta” și de „antecontract”. A se vedea, cu titlu de exemplu: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 33; *L. Stănciulescu*, op. cit., pp. 36-37.

promisiunea unilaterală de vânzare (sau pactul de opțiune)¹, promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare și pactul de preferință².

3.2.1. Promisiunea unilaterală de vânzare

Accasta reprezintă acel act juridic, prin intermediul căruia proprietarul bunului promite unei persoane interesate de obținerea proprietății asupra aceluși bun, că îi va vinde bunul la un preț determinat, iar beneficiarul promisiunii își rezervă posibilitatea de a-și manifesta ulterior voința de a cumpăra.

Promisiunea unilaterală de vânzare se caracterizează prin următoarele trăsături:

- este un act juridic bilateral, în baza criteriului numărului părților care îl încheie. Ca urmare, acesta nu trebuie confundat cu oferta de a contracta, care este un act juridic unilateral³;

- este un antecontract⁴, dând naștere unui drept de creanță; dacă proprietarul nu își respectă obligația de a vinde, acesta va fi obligat la daune-interese, potrivit dispozițiilor art. 1075 C.civ.

- este un antecontract unilateral, întrucât generează obligații numai în sarcina promitentului, nu și a beneficiarului promisiunii;

- dovada promisiunii unilaterale de vânzare se face, potrivit regulilor statuate de dispozițiile art. 1191 și urm. C.civ. Aceste dispoziții legale sunt

¹ A se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 37.

² În literatura de specialitate, mai sunt analizate, ca varietăți ale promisiunii de vânzare-cumpărare, promisiunea de porte-fort, precum și arvuna și acontul. A se vedea, în acest sens, *L. Stănciulescu*, op. cit., pp. 40-41. În ceea ce ne privește, considerăm că nu este justificată analiza problematicii convenției de porte-fort, în materia contractului de vânzare-cumpărare, aplicabilitatea acesteia fiind circumscrisă și materiei multor altor contracte. Așadar, convenția de porte-fort nu prezintă specificitate în materia contractului de vânzare-cumpărare. Considerăm că este suficient ca problematica acestei convenții să fie analizată în cadrul efectelor actului juridic civil.

Cât privește arvuna, considerăm că, în fapt, acesta reprezintă garanția ca promisiunea de vânzare-cumpărare să se materializeze în contract și nu o varietate a promisiunii de vânzare-cumpărare.

³ Pentru o netă distincție între antecontract și ofertă, a se vedea *T. Bodoașcă*, Considerații în legătură cu temeiul juridic al obligativității ofertei de a contracta în materie civilă, în *Dreptul* nr. 1/2006, p. 69 și urm.

⁴ A se vedea și *I. Lulă*, Natura juridică a promisiunii unilaterale de vânzare, în *Dreptul* nr. 6/1998, p. 43 și urm.

aplicabile, chiar și în ipoteza în care promisiunea de vânzare privește un teren¹.

Teoretic, promisiunea unilaterală poate fi asumată și de cumpărător, caz în care am vorbi despre promisiunea unilaterală de cumpărare, ce ar fi guvernată de regulile promisiunii unilaterale de vânzare. În practică, însă, un astfel de act nu a fost imaginat².

3.2.2. Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare

Spre deosebire de promisiunea unilaterală de vânzare, în temeiul căreia numai proprietarul bunului se obligă să vândă, în cazul promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, ambele părți se obligă să încheie, în viitor, contractul de vânzare-cumpărare, la prețul stabilit.

Trăsăturile promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare sunt următoarele:

- este act juridic bilateral;
- este antecontract;
- are caracter sinalagmatic, întrucât ambele părți se obligă și oricare dintre ele poate cere încheierea contractului.

Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare nu se suprapune contractului de vânzare-cumpărare, întrucât în cazul promisiunii, părțile se obligă numai să încheie contractul, deși au convenit asupra bunului și prețului, în timp ce, în cazul contractului de vânzare-cumpărare, părțile vând, respectiv cumpără, proprietatea și riscurile transferându-se automat, de la vânzător la cumpărător, prin simpla realizare a acordului de voință. Numai cumpărătorul poate cere predarea lucrului, în cazul în care vânzătorul nu își îndeplinește obligația principală.

Dimpotrivă, beneficiarul promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare are două alte posibilități, după cum bunul, ce a format obiectul promisiunii bilaterale de contract, se mai află sau nu în patrimoniul promitentului-vânzător. Astfel:

- a) dacă promitentul-vânzător nu și-a respectat obligația asumată în antecontract și a înstrăinat bunul unei alte persoane, vânzarea încheiată cu o terță persoană este valabilă, iar vânzătorul nu poate fi obligat decât la daune-interese compensatorii³.

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 34; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 38.

² A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 34.

³ A se vedea: Trib. Suprem, colegiul civil, decizia nr. 1716/1956, în C.D., 1956, pp. 121-122; Curtea de Apel Timișoara, secția civilă, decizia nr. 657/R/1998,

b) dacă promitentul-vânzător, care nu și-a respectat obligația asumată în antecontract, nu a înstrăinat bunul unei alte persoane, acesta aflându-se încă în patrimoniul celui dintâi, promitentul-cumpărător îi poate solicita instanței de judecată să-l oblige pe promitentul-vânzător să și respecte obligațiile asumate prin antecontract. Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (2), titlul X al Legii nr. 247/2005, instanța de judecată poate pronunța o hotărâre, care să țină loc de contract, în cazul în care vânzătorul-promitent nu-și îndeplinește obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, al cărui obiect este reprezentat de un teren (cu sau fără construcții).

3.2.3. Pactul de preferință¹

Prin intermediul pactului de preferință, proprietarul bunului se obligă față de beneficiarul promisiunii să-i acorde preferință, la un preț egal, în cazul în care va vinde bunul.

În fapt, pactul de preferință este o variantă a promisiunii unilaterale de vânzare, însă, spre deosebire de aceasta, proprietarul bunului nu se obligă să vândă, ci numai să acorde preferință beneficiarului, în cazul în care se va hotărî să vândă. Pactul de preferință este de asemenea un antecontract unilateral, ca și promisiunea unilaterală de vânzare.

Pactul de preferință constituie o promisiune valabilă, întrucât aceasta este afectată numai de o condiție potestativă simplă² și nu de o condiție pur potestativă.

3.2.4. Dreptul de preempțiune

În temeiul libertății de voință, titularul dreptului de proprietate poate înstrăina dreptul său oricărei persoane. În mod excepțional, însă, titularii dreptului de preempțiune sunt preferați, în puterea legii, la cumpărarea unui bun, la preț egal, altor persoane.

Dreptul de preempțiune operează în faza precontractuală și, chiar dacă afectează libertatea de voință a vânzătorului, nu transformă vânzarea-cumpărarea într-una forțată, nefiind substituită voința vânzătorului de a înstră-

în Curtea de Apel Timișoara. Culegere de practică judiciară, Ed. Lumina Lex, București, 1999, pp. 40-41.

¹ În practică, aplicabilitatea pactului de preferință este limitată la contractele de vânzare-cumpărare și la contractele de închiriere. A se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 39.

² Îndeplinirea condiției potestative simple depinde atât de voința promitentului, cât și de împrejurări exterioare, astfel încât valabilitatea acesteia nu poate fi tăgăduită.

ina, ci fiindu-i numai limitată libertatea acestuia de a alege persoana cumpărătorului.

Dreptul de preempțiune are o natură legală și patrimonială, este temporar și incesibil. Constituie cazuri în care trebuie respectat dreptul de preempțiune următoarele:

- locatarii imobilelor restituite persoanelor îndreptățite, având, printre altele, destinațiile de unități și instituții de învățământ de stat, unități sanitare și de asistență medico-socială din sistemul public, imobile ocupate de administrațiile financiare, trezorerii etc., instituții culturale, precum și imobile ocupate de sediile partidelor politice, au drept de preempțiune la cumpărarea acestora [art. 17 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, modificată prin Legea nr. 247/2005];

- chiriașul unei locuințe are drept de preempțiune la cumpărarea acesteia, în cazul în care contractul de închiriere nu se reînnoiește, iar proprietarul dorește să vândă locuința. Chiriașul are posibilitatea de a se subroga în drepturile cumpărătorului, plătind acestuia prețul vânzării, în termen de 60 de zile de la notificarea contractului de vânzare-cumpărare, în ipoteza în care proprietarul, nerespectând dreptul de preempțiune al chiriașului, vinde locuința unui terț, la un preț mai mic decât cel prevăzut în oferta adresată chiriașului, neacceptată de acesta din urmă (art. 18 din O.U.G. nr. 40/1999¹);

- fostul proprietar al imobilului expropriat pentru cauză de utilitate publică are drept de preempțiune la cumpărarea acestuia, la un preț ce nu poate fi mai mare decât despăgubirea primită la expropriere, actualizată, în ipoteza scoaterii la vânzare a bunului expropriat, întrucât expropriatorul nu a putut realiza lucrarea de utilitate publică (art. 37 din Legea nr. 33/1994²);

- potrivit art. 52 din Legea nr. 46/2008³, „statul are un drept de preempțiune la cumpărarea de păduri, care constituie enclave în fondul forestier proprietate publică a statului sau limitrofe acestuia, la un preț și în condiții egale, pentru enclavele din fondul forestier proprietate publică și terenurile limitrofe acestuia, precum și pentru terenurile acoperite cu vegetație forestieră”⁴.

¹ O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, publicată în M.Of. nr. 148 din 8 aprilie 1999.

² Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în M.Of. nr. 1008 din 14 noiembrie 2005.

³ Legea nr. 46/2008 poartă denumirea de Codul silvic și a fost publicată în M.Of. nr. 138 din 27 martie 2008.

⁴ Cu privire la istoricul dreptului de preempțiune în materia vânzării terenurilor cu destinație forestieră, a se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., pp. 44-45.

ina, ci fiindu-i numai limitată libertatea acestuia de a alege persoana cumpărătorului.

Dreptul de preempțiune are o natură legală și patrimonială, este temporar și incesibil. Constituie cazuri în care trebuie respectat dreptul de preempțiune următoarele:

- locatarii imobilelor restituite persoanelor îndreptățite, având, printre altele, destinațiile de unități și instituții de învățământ de stat, unități sanitare și de asistență medico-socială din sistemul public, imobile ocupate de administrațiile financiare, trezorerii etc., instituții culturale, precum și imobile ocupate de sediile partidelor politice, au drept de preempțiune la cumpărarea acestora [art. 17 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, modificată prin Legea nr. 247/2005];

- chiriașul unei locuințe are drept de preempțiune la cumpărarea acesteia, în cazul în care contractul de închiriere nu se reînnoiește, iar proprietarul dorește să vândă locuința. Chiriașul are posibilitatea de a se subroga în drepturile cumpărătorului, plătind acestuia prețul vânzării, în termen de 60 de zile de la notificarea contractului de vânzare-cumpărare, în ipoteza în care proprietarul, nerespectând dreptul de preempțiune al chiriașului, vinde locuința unui terț, la un preț mai mic decât cel prevăzut în oferta adresată chiriașului, neacceptată de acesta din urmă (art. 18 din O.U.G. nr. 40/1999¹);

- fostul proprietar al imobilului expropriat pentru cauză de utilitate publică are drept de preempțiune la cumpărarea acestuia, la un preț ce nu poate fi mai mare decât despăgubirea primită la expropriere, actualizată, în ipoteza scoaterii la vânzare a bunului expropriat, întrucât expropriatorul nu a putut realiza lucrarea de utilitate publică (art. 37 din Legea nr. 33/1994²);

- potrivit art. 52 din Legea nr. 46/2008³, „statul are un drept de preempțiune la cumpărarea de păduri, care constituie enclave în fondul forestier proprietate publică a statului sau limitrofe acestuia, la un preț și în condiții egale, pentru enclavele din fondul forestier proprietate publică și terenurile limitrofe acestuia, precum și pentru terenurile acoperite cu vegetație forestieră”⁴.

¹ O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, publicată în M.Of. nr. 148 din 8 aprilie 1999.

² Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în M.Of. nr. 1008 din 14 noiembrie 2005.

³ Legea nr. 46/2008 poartă denumirea de Codul silvic și a fost publicată în M.Of. nr. 138 din 27 martie 2008.

⁴ Cu privire la istoricul dreptului de preempțiune în materia vânzării terenurilor cu destinație forestieră, a se vedea L. Stănciulescu, op. cit., pp. 44-45.

Exercitarea dreptului de preempțiune, în temeiul dispozițiilor Codului silvic, presupune ca vânzătorul să anunțe în scris pe administratorul pădurilor proprietate publică a statului că are intenția de a vinde. Termenul în care trebuie exercitat dreptul în discuție este de 30 de zile. După expirarea acestuia, vânzarea terenului este liberă. În mod corelativ, intenția de cumpărare a administratorului pădurilor proprietate publică trebuie să se materializeze de asemenea în scris¹.

Cu titlu de excepție, sancțiunea aplicabilă contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor cu destinație forestieră, încheiat cu nerespectarea dreptului de preempțiune, este nulitatea absolută a acestuia, ceea ce are ca efect reîntrarea bunului în patrimoniul vânzătorului².

- în legislația românească în vigoare³, sunt menționate și alte cazuri în care poate fi exercitat dreptul de preempțiune.

Ca regulă, nerespectarea dispozițiilor legale privind dreptul de preempțiune atrage nulitatea relativă a contractului. Desființarea contractului poate fi cerută instanței de judecată, numai de către titularii dreptului de preempțiune.

Deși încheiată cu nerespectarea dispozițiilor imperative ale legii, care reglementează dreptul de preempțiune, vânzarea-cumpărarea se consolidează, după expirarea termenului de prescripție de 3 ani, în care poate fi cerută, de către cei îndrituiți, anularea acesteia.

Și în cazul nesocotirii dreptului de preempțiune, nulitatea relativă a vânzării poate fi acoperită, expres sau tacit, prin confirmare, de către cei îndreptățiți să ceară instanței de judecată pronunțarea ei.

¹ În prezent, dreptul de preempțiune beneficiază de consacrare expresă, prin dispozițiile Codului silvic. Totuși, în practică, acesta nu este exercitat de către autoritățile silvice, datorită lipsei fondurilor bugetare pentru cumpărare. A se vedea *O. Rădulescu, P. Rădulescu, A. Rădulescu, Discuții privitoare la existența – în prezent – a dreptului de preempțiune al statului român în temeiul art. 52 din Codul silvic, precum și la valabilitatea clauzei de inalienabilitate, în Dreptul nr. 7/2007, p. 94.*

² Literatura de specialitate consideră că reținerea, de către legiuitor, a aceste sancțiuni atât de energice este justificată de apărarea interesului general. A se vedea, în acest sens, *L. Stănciulescu, op. cit., p. 45.*

³ Enumerăm, numai cu titlu de exemplu, câteva acte normative care reglementează dreptul de preempțiune. Astfel: Legea nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, Legea nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice, Legea nr. 379/2003 privind regimul mormintelor și operelor comemorative de război etc.

3.3. Obiectul contractului

Obiectul contractului de vânzare-cumpărare îl constituie acțiunile sau inacțiunile la care sunt îndreptățite sau de care sunt ținute părțile. În raporturile patrimoniale, însă, precum raportul de vânzare-cumpărare, pe lângă obiectul principal, identificăm și un obiect derivat, reprezentat de bunurile la care se referă conduita părților¹.

Fiind un contract sinalagmatic, contractul de vânzare-cumpărare are un obiect derivat, dublu. Astfel, pentru vânzător, obiectul obligației este reprezentat de lucrul vândut, iar pentru cumpărător, obiectul obligației este reprezentat de preț.

3.3.1. Lucrul vândut

Pentru a fi valabil încheiat contractul de vânzare-cumpărare, lucrul vândut trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) să existe în momentul încheierii contractului sau să poată exista în viitor;

Pot forma obiectul contractului de vânzare-cumpărare, potrivit dispozițiilor art. 965 C.civ., nu numai bunurile care există în momentul încheierii contractului, ci și bunurile viitoare, care nu există în prezent, dar care vor exista în viitor.

Dacă părțile contractului de vânzare-cumpărare au avut în vedere un bun existent, dar care a pierit în totalitate la momentul încheierii contractului, vânzarea-cumpărarea este nulă absolut, potrivit dispozițiilor art. 1311 C.civ., fiind lipsită de obiect obligația vânzătorului. Dacă, însă, bunul avut în vedere de către părți piere numai parțial, cumpărătorul are, în temeiul dispozițiilor art. 1311 C.civ., următoarele două posibilități:

- fie să renunțe la încheierea contractului;
- fie să cumpere numai partea rămasă din bun, cu o reducere proporțională a prețului.

Regula potrivit căreia *res futura* pot forma obiectul contractului de vânzare-cumpărare comportă, însă, următoarea excepție: moștenirile nedeschise nu pot forma obiectul actelor juridice².

Dacă bunul (viitor) vândut urmează a fi construit, însă acest fapt nu se mai realizează, contractul de vânzare-cumpărare rămâne valabil, însă

¹ Cu privire la problematica obiectului raportului juridic, din perspectiva teoriei generale a dreptului, precum și cu privire la specificitatea obiectului raportului juridic de drept civil, a se vedea I. Genoiu, Raportul juridic, op. cit., pp. 259-289.

² Art. 702 și 965 C.civ.

vânzătorul, care nu este îndreptățit să ceară cumpărătorului prețul, va fi ținut de obligația de plată a daunelor-interese pentru neexecutarea obligației asumate. Numai intervenția unei cauze exoneratoare de răspundere înlătură această obligație a vânzătorului (art. 1082 C.civ.).

b) să fie în circuitul civil, întrucât numai lucrurile aflate în comerț pot forma obiectul unui contract¹;

Sunt sustrate circuitului civil bunurile ținute, fie de o inalienabilitate absolută sau relativă², fie de o inalienabilitate temporară³.

Sunt inalienabile absolut bunurile care fac parte din domeniul public al statului și unităților administrativ-teritoriale⁴. Bunurile ce aparțin domeniului privat al statului și unităților administrativ-teritoriale pot forma obiectul contractului de vânzare-cumpărare.

Sunt inalienabile relativ acele bunuri, care nu sunt sustrate absolut circuitului civil, dar care pot fi înstrăinate, numai în anumite condiții și numai de către persoane fizice sau juridice autorizate.

Sunt inalienabile temporar acele terenuri dobândite în temeiul art. 32 alin. (2), art. 21 din Legea nr. 18/1991 republicată⁵, care nu pot fi înstrăinate, prin acte între vii, timp de 10 ani⁶, sub sancțiunea nulității absolute a actului de înstrăinare.

Alături de inalienabilitatea legală, există și o inalienabilitate consfințită de convenția părților și care, numai prin excepție, este considerată valabilă. O clauză convențională de inalienabilitate poate fi recunoscută valabilă, numai dacă se întemeiază pe un interes serios și legitim⁷ și numai dacă are caracter temporar. Cele două condiții trebuie întrunite cumulativ.

¹ Acest principiu este consacrat de art. 963 C.civ.

² Este vorba de arme și muniții, materiale explozibile, metale și pietre prețioase, obiecte de cult, bunuri monopol de stat.

³ Este vorba de „constituirea” și nu de „reconstituirea” dreptului de proprietate pentru acele persoane care nu au adus pământ în cooperativă și chiar și pentru alte persoane prevăzute expres de dispozițiile legale invocate.

⁴ Bunurile aparținând domeniului public al statului sunt prevăzute de art. 13 alin. (4) din Constituție, de art. 476-478 C.civ., de art. 4 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 etc.

⁵ Legea nr. 18/1991 reglementează problematica fondului funciar.

⁶ Termenul de 10 ani se calculează, începând cu anul următor celui în care s-a făcut înscrierea dreptului de proprietate.

⁷ Poate fi considerat un interes serios și legitim acela care a stat la baza interzicerii înstrăinării bunului donat, până la data majoratului donatarului.

c) să fie determinat sau determinabil;

Bunul este determinat dacă este individualizat prin elementele sale particulare (natura bunului – teren, casă, autoturism; amplasamentul – localitate, stradă, vecini; alte elemente – marcă, culoare, anul fabricației, seria motorului; pentru bunurile de gen – număr, volum, greutate), cuprinse în contractul de vânzare-cumpărare.

Este numai determinabil și nu determinat, acel bun, cu privire la care, în contract, sunt stabilite criteriile de determinare a acestuia în viitor. Potrivit dispozițiilor Codului civil, și bunurile determinabile pot forma obiectul unui contract de vânzare-cumpărare. Este, spre exemplu, un bun determinabil recolta ce se va realiza pe un teren (bun determinat), în anul 2009.

În ipoteza în care, în contract, părțile nu au precizat calitatea bunului de gen vândut, vânzătorul este obligat, în temeiul dispozițiilor art. 1103 C.civ., să predea un bun de calitate mijlocie¹.

d) să fie posibil și licit;

Imposibilitatea poate fi de natură materială, când o stare de fapt împiedică executarea obligației de predare a bunului vândut sau de natură juridică, când însăși legea impune ca un anumit bun să nu poată forma obiectul unui act juridic.

Suntem, spre exemplu, în prezența unei imposibilități materiale, în situația în care bunul cert piere sau în situația în care nu se mai poate procura bunul de gen, întrucât a dispărut specia sau genul în întregul său.

Suntem, de asemenea, în prezența unei imposibilități, însă de natură juridică, spre exemplu, în situația în care o persoană renunță la capacitatea sa civilă.

e) să fie proprietatea vânzătorului;

Întrucât contractul de vânzare-cumpărare este un contract translativ de proprietate, vânzătorul trebuie să fie proprietarul bunului, deoarece *nemo dat quod non habet*.

În practică, a fost întâlnită situația ca vânzătorul să înstrăineze un bun, ce aparține altei persoane – *vânzarea bunului altuia*. Constituie astfel de exemple următoarele²:

- vânzarea unui bun succesoral de către moștenitorul aparent;
- vânzarea de către unul dintre soți, fără consimțământul celuilalt soț, a unui bun aparținând comunității de bunuri;
- vânzarea de către un coindivizar a unui bun deținut în indiviziune;

¹ Aceeași soluție a adoptat și jurisprudența. A se vedea, cu titlu de exemplu, Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 943/1978, în C.D. 1978, p. 67.

² A se vedea și L. Stănciulescu, op. cit., p. 53.

- vânzarea unui bun furat etc.

Cât privește sancțiunea aplicabilă vânzării bunului altuia, trebuie să distingem între următoarele două ipoteze:

- dacă părțile contractului sau numai cumpărătorul sunt în eroare asupra calității de proprietar a vânzătorului, vânzarea este anulabilă pentru eroare asupra calității vânzătorului¹.

- dacă, însă, părțile încheie contractul știind că bunul aparține altei persoane decât proprietarul, atunci contractul de vânzare-cumpărare nu este valabil, întrucât are o cauză ilicită și deci este nul absolut².

Dacă bunul vândut aparține domeniului public al statului sau unităților administrativ-teritoriale, contractul de vânzare-cumpărare este nul absolut, în temeiul dispozițiilor art. 136 din Constituție, independent de buna sau rea credință a cumpărătorului.

De asemenea, în practică, a fost întâlnită situația vânzării bunului aflat în indiviziune³. Problema, căreia literatura de specialitate și practica judecătorească au trebuit să-i ofere o soluție, este aceea a vânzării de către unul dintre coindivizari⁴, fără acordul celorlalți, a bunului indiviz în mate-

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 72-73; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 53; *C. Macovei*, Contracte civile, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 41; *R. Sanilevici, I. Macovei*, Consecințele vânzării lucrului altuia în lumina soluțiilor practicii judiciare, în R.R.D. nr. 2/1975, p. 33; *D. Cosma*, Teoria generală a actului juridic civil, Ed. Științifică, București, 1969, p. 217. A fost exprimată, însă, și opinia contrară, potrivit căreia vânzarea bunului altuia este valabilă, cumpărătorul putând cere rezoluțiunea contractului pentru neexecutarea de către vânzător a obligației de a transmite dreptul de proprietate asupra bunului vândut. A se vedea, în acest sens, *C. Toader*, Evicțiunea în contractele civile, Ed. All, 1997, pp. 55-58. Recent au mai fost formulate și alte teorii cu privire la valabilitatea vânzării bunului altuia. A se vedea, în acest sens, *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., nota subsolică 2, pp. 72-73.

² Aceasta este opinia dominantă a doctrinei, căreia ne raliem și noi, deși există și puncte de vedere opuse. Cât privește sancțiunea nulității absolute a vânzării bunului altuia, a se vedea, cu titlu de exemplu: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 76; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 55. Pentru opinia contrară, a se vedea *M.B. Cantacuzino*, Curs de drept civil, Craiova, pp. 652-653.

³ În literatura de specialitate (a se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 55) este analizată și problema vânzării bunului furat sau pierdut. Considerăm că aceasta ar trebui să constituie obiect de studiu, exclusiv pentru materia drepturilor reale, astfel încât noi nu-i vom da aici extensie.

⁴ Deși folosim noțiunea de coindivizari, avem în vedere nu numai indiviziunea, al cărei obiect este reprezentat de o universalitate, ci și proprietatea comună pe cote-părți, al cărei obiect este reprezentat de un bun individual determinat.

rialitatea sa¹. Spre exemplu, unul dintre moștenitori înstrăinează cu titlu oneros întreaga casă, ce face parte din masa succesorală, deși vocația acestuia la moștenire vizează numai jumătate din patrimoniul succesoral. O astfel de vânzare nu este nulă, soarta acesteia depinzând de rezultatul partajului. Astfel, putem identifica următoarele două ipoteze:

a) dacă, prin efectul partajului, bunul indiviz înstrăinat revine coindivizarului-vânzător, vânzarea devine valabilă (art. 786 C.civ.). Datorită efectului declarativ al partajului, coindivizarul-vânzător va fi considerat proprietar exclusiv al bunului indiviz vândut.

b) dacă bunul indiviz înstrăinat se cuvine, prin partaj, altui coindivizar, vânzarea va fi nulă. În consecință, cumpărătorul de bună-credință poate invoca obligația coindivizarului-vânzător de a garanta contra evicțiunii².

3.3.2. Prețul

Prețul constituie obiectul prestației cumpărătorului și trebuie să îndeplinească următoarele condiții: să fie stabilit în bani, să fie determinat sau determinabil, să fie sincer și serios.

a) *prețul trebuie să fie stabilit în bani.*

De esența vânzării este exprimarea prețului în bani. Așadar, în funcție de natura echivalentului datorat de cumpărător, calificăm operațiunea juridică încheiată. Astfel, dacă în schimbul unui lucru se promite un alt lucru, suntem, fără dubiu, în prezența contractului de schimb. De asemenea, fără echivoc, suntem în prezența contractului de întreținere, dacă, în schimbul unui lucru, se promite prestarea unei întrețineri. Dacă, însă, în schimbul unui lucru, se dă o sumă de bani și se promite, de asemenea, și o întreținere, calificarea actului încheiat se face diferențiat, în funcție de natura prestației principale. Așadar, dacă are caracter principal suma de bani, contractul încheiat este de vânzare-cumpărare. Dimpotrivă, dacă principală este întreținerea, contractul încheiat este de întreținere.

¹ Oricare dintre coindivizari are posibilitatea de a dispune de partea sa ideală din bunul privit *ut singuli* sau din universalitatea de bunuri, ce formează obiectul dreptului de proprietate comună pe cote-părți. Dimpotrivă, coindivizarul nu poate dispune de bunul/universalitatea indiviz/ă în materialitatea lui/ei.

² Prof. Fr. Deak, în *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 82, apreciază că ceilalți coindivizari nu pot cere constatarea nulității actului de înstrăinare în timpul indiviziunii și nici nu pot intenta acțiunea în revendicare, dacă cumpărătorul a intrat în posesia bunului, drepturile lor urmând a fi apărute, numai pe calea acțiunii în partaj.

*De lege lata*¹, prețul vânzării încheiate pe teritoriul României trebuie să fie exprimat în moneda națională. Totuși, nu este afectată validitatea vânzării, dacă, din rațiuni de evitare a consecințelor inflației, prețul este stabilit în valută².

b) să fie determinat sau determinabil;

Art. 1303 C.civ. este cel care instituie exigența caracterului determinat al prețului. Prețul este determinat, dacă părțile contractante au stabilit cuantumul acestuia, în momentul realizării acordului de voință. Caracterul determinat al prețului nu impune și stabilirea modalității de plată sau a termenului de plată, care pot fi stabilite, în lipsa voinței exprese a părților materializată în contract, în conformitate cu dispozițiile legii civile.

Are, de asemenea, caracter determinat prețul vânzării în rate. Validitatea acesteia nu poate fi pusă la îndoială, întrucât prețul este determinat la momentul încheierii contractului, acesta însumând ratele stabilite de părți.

Prețul este numai determinabil dacă părțile au stabilit, la momentul încheierii contractului, criteriile în baza cărora prețul va fi determinat în viitor. Lipsa acestor criterii atrage calificarea prețului ca nedeterminat, contractul nefiind valabil încheiat. Prețul este determinabil și în situația în care părțile, prin acordul lor, au desemnat un terț care să stabilească prețul. Acest terț are calitatea de mandatar al ambelor părți, astfel încât suntem în prezența dublei reprezentări. Terțul nu este nici arbitru și nici expert, prețul stabilit de acesta fiind obligatoriu, atât pentru părți, cât și pentru instanța de judecată. Terțul nu poate fi revocat, numai de către una dintre părți, întrucât s-ar nesocoti principiul *mutuus consensus, mutuus disensus*³. Dacă terțul nu poate sau nu vrea să determine prețul, vânzarea devine nulă.

Prețul nu întrunește condiția de a fi cel puțin determinabil, dacă stabilirea lui este lăsată la aprecierea ulterioară a uneia sau a ambelor părți.

În practică, putem întâlni ipoteza caracterizată prin determinarea numai a unei părți a prețului, cu privire la cealaltă parte fiind identificate criteriile ce permit determinarea sa în viitor. Validitatea contractului de vânzare-cumpărare ce se caracterizează printr-un astfel de preț nu poate fi tăgăduită⁴.

¹ Legea nr. 312/2004 privind statutul B.N.R., publicată în M.Of. nr. 582 din 30 iunie 2004.

² A se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 57.

³ Cu privire la determinarea prețului de către un terț, a se vedea *Fr. Deak*, în *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 84.

⁴ A se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 57.

De lege lata¹, prețul vânzării încheiate pe teritoriul României trebuie să fie exprimat în moneda națională. Totuși, nu este afectată validitatea vânzării, dacă, din rațiuni de evitare a consecințelor inflației, prețul este stabilit în valută².

b) să fie determinat sau determinabil;

Art. 1303 C.civ. este cel care instituie exigența caracterului determinat al prețului. Prețul este determinat, dacă părțile contractante au stabilit cuantumul acestuia, în momentul realizării acordului de voință. Caracterul determinat al prețului nu impune și stabilirea modalității de plată sau a termenului de plată, care pot fi stabilite, în lipsa voinței exprese a părților materializată în contract, în conformitate cu dispozițiile legii civile.

Are, de asemenea, caracter determinat prețul vânzării în rate. Validitatea acesteia nu poate fi pusă la îndoială, întrucât prețul este determinat la momentul încheierii contractului, acesta însumând ratele stabilite de părți.

Prețul este numai determinabil dacă părțile au stabilit, la momentul încheierii contractului, criteriile în baza cărora prețul va fi determinat în viitor. Lipsa acestor criterii atrage calificarea prețului ca nedeterminat, contractul nefiind valabil încheiat. Prețul este determinabil și în situația în care părțile, prin acordul lor, au desemnat un terț care să stabilească prețul. Acest terț are calitatea de mandatar al ambelor părți, astfel încât suntem în prezența dublei reprezentări. Terțul nu este nici arbitru și nici expert, prețul stabilit de acesta fiind obligatoriu, atât pentru părți, cât și pentru instanța de judecată. Terțul nu poate fi revocat, numai de către una dintre părți, întrucât s-ar nesocoti principiul *mutuus consensus, mutuus disensus*³. Dacă terțul nu poate sau nu vrea să determine prețul, vânzarea devine nulă.

Prețul nu întrunește condiția de a fi cel puțin determinabil, dacă stabilirea lui este lăsată la aprecierea ulterioară a uneia sau a ambelor părți.

În practică, putem întâlni ipoteza caracterizată prin determinarea numai a unei părți a prețului, cu privire la cealaltă parte fiind identificate criteriile ce permit determinarea sa în viitor. Validitatea contractului de vânzare-cumpărare ce se caracterizează printr-un astfel de preț nu poate fi tăgăduită⁴.

¹ Legea nr. 312/2004 privind statutul B.N.R., publicată în M.Of. nr. 582 din 30 iunie 2004.

² A se vedea L. Stănciulescu, op. cit., p. 57.

³ Cu privire la determinarea prețului de către un terț, a se vedea Fr. Deak, în Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 84.

⁴ A se vedea L. Stănciulescu, op. cit., p. 57.

Dacă legea stabilește prețuri obligatorii¹, atunci prețul este determinat, iar părțile nu mai sunt ținute de această obligație. Dacă totuși, părțile au stabilit un preț, acesta va fi înlocuit în mod automat, cu prețul legal.

c) să fie sincer și serios.

Este preț sincer, acel preț care a fost stabilit de către părți, cu intenția de a fi plătit, și nu în mod fictiv. Prețul sincer este un preț real. Contractul căruia îi lipsește prețul, este nul ca vânzare, însă poate fi recunoscut valabil ca o donație deghizată.

Este preț serios² acel preț care nu este derizoriu, care nu este atât de disproporționat în raport cu valoarea lucrului, încât să nu existe. Prețul derizoriu, infim³ schimbă calificarea contractului, din contract de vânzare-cumpărare, în contract de donație, dacă operațiunea juridică se caracterizează prin *animus donandi* și dacă sunt îndeplinite condițiile de validitate ale donației, inclusiv forma solemnă.

Dacă prețul este sincer și serios contractul de vânzare-cumpărare este valabil, chiar dacă există o disproporție de valoare între cele două prestații. Părțile pot stabili un preț mai mic al lucrului vândut datorită, spre exemplu, relațiilor de rudenie. Contractul este valabil încheiat, chiar dacă bunul este apreciat la un nivel inferior valorii sale reale.

Dacă prețul nu întrunește în mod cumulativ cele trei condiții, contractul de vânzare-cumpărare este nul absolut (cel puțin ca contract, având această natură juridică).

Din rațiuni teoretice și practice, se impune realizarea unei nete distincții între prețul derizoriu (neserios), modic și prețul lezionar⁴.

*Prețul lezionar*⁵ reprezintă disproporția vădită de valoare, între cele două obiecte ale contractului de vânzare-cumpărare. Spre exemplu, un

¹ De exemplu, în cazul vânzării de locuințe construite din fondurile statului.

² Seriozitatea prețului reprezintă o chestiune de fapt și este lăsată la aprecierea instanței de judecată. A se vedea: Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 1542/1973, în R.R.D. nr. 6/1974, p. 74; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 697/1984, în C.D. 1984, p. 28.

³ Literatura de specialitate franceză admite validitatea vânzării pe un Euro, pentru ipoteza în care cumpărătorul dobândește un patrimoniu (atât drepturile, cât și obligațiile corelative). Constituie astfel de exemple următoarele: este vândut pe un Euro un teren, împreună cu datoriile sale sau este vândută, de asemenea pe un Euro, societatea comercială aflată în dificultate financiară.

⁴ A se vedea, în acest sens: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 90-91; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 59.

⁵ Problema leziunii este controversată în dreptul civil. Literatura de specialitate califică leziunea ca fiind atât viciu de consimțământ, cât și o problemă a

obiect a cărui valoare de piață este de 20 000 de lei este vândut pe un preț 20 de lei.

Așadar, dacă prețul derizoriu este *disproporționat* față de valoarea contraprestației, prețul lezionar este *vădit disproporționat* față de valoarea celuilalt obiect al contractului.

În cazul prețului lezionar, trebuie să distingem între două ipoteze¹:

a) vânzătorul este minor cu capacitate restrânsă de exercițiu și încheie singur, fără încuviințarea reprezentantului legal, un contract, pentru a cărui validitate legea nu cere autorizarea autorității tutelare² și pe care nu-l ratifică, nici măcar tacit, după împlinirea vârstei majoratului. Drept urmare, minorul are deschisă, în temeiul art. 1165 C.civ., calea acțiunii în resciziune, soldată cu anularea actului pentru leziune, ca viciu de consimțământ.

Dacă partea lezată este o persoană incapabilă (minor cu vârsta sub 14 ani sau persoană pusă sub interdicție), aceasta poate cere anularea actului, chiar și în absența leziunii, pentru lipsa capacității de a contracta.

b) vânzătorul, ce a primit un preț vădit disproporționat, este major;

Într-o astfel de ipoteză, vânzătorul nu este îndreptățit a intenta acțiunea în resciziune, neîndeplinind condițiile statuate, în acest sens, de Codul civil. Cel mult, majorul poate invoca nulitatea absolută a actului, în temeiul dispozițiilor art. 968 C.civ., pentru cauză ilicită.

3.4. Cauza contractului

Cauza contractului de vânzare-cumpărare reprezintă scopul urmărit de părțile contractante și are în structura sa *causa proxima* (scopul imediat), reprezentând configurarea mentală a contraprestației și *causa remota* (scopul mediat), reprezentând nevoia concretă ce urmează a fi satisfăcută de bunul cumpărat și respectiv, de suma de bani.

capacității de a contracta, a obiectului contractului și chiar a cauzei acestuia. Ca viciu de consimțământ, leziunea constă în disproporția vădită de valoare dintre contraprestațiile părților. Literatura de specialitate, în unanimitate, agreează această calificare. Cât privește calificarea leziunii ca o problemă a capacității de a contracta, a obiectului contractului sau a cauzei acestuia, a se vedea: D. Cosma, op. cit., p. 153; I. Rucăreanu, Tratat de drept civil. Partea generală, vol. I, Ed. Academiei, București, 1967, p. 289.

¹ A se vedea Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 90-91.

² Minorul încheie un contract de vânzare-cumpărare, al cărui obiect este reprezentat de un bun determinat, dar care, raportat la patrimoniul acestuia, reprezintă numai un act de administrare sau de conservare, astfel încât nu este necesară autorizarea din partea autorității tutelare.

Cauza valabilă trebuie să îndeplinească, în mod cumulativ, următoarele condiții: să existe, să fie reală și să fie licită și morală¹.

3.5. Publicitatea imobiliară

Potrivit dispozițiilor art. 1295 alin. (2) C.civ., „în materie de vindere de imobile, drepturile care rezultă prin vinderea perfectă între părți, nu pot a se opune, mai întâi de transcripțiunea actului, unei a treia persoane...”. Așadar, din rațiuni de opozabilitate față de terți, în ceea ce privește vânzarea imobilelor, trebuie realizată publicitatea imobiliară, în temeiul dispozițiilor Legii nr. 7/1996². Sancțiunea, ce intervine ca urmare a nerealizării publicității imobiliare, este inopozabilitatea față de terți a contractului de vânzare-cumpărare.

Prin intabulare, se asigură numai opozabilitatea dreptului real asupra bunului imobil față de terți, întrucât, între părți, vânzarea-cumpărarea își produce efectele, în temeiul acordului de voință al acestora, iar dacă bunul vândut este imobil, atunci efectele contractului de vânzare-cumpărare se produc, în temeiul acordului de voință exprimat în formă autentică³.

În cazul înstrăinării de către aceeași persoană, în calitate de vânzător, a aceluiasi bun imobil, în mod succesiv, către două sau mai multe persoane, în calitate de cumpărător, numai vânzarea mai întâi înscrisă în cartea funciară a judecătoriei din raza locului unde este situat bunul imobil vândut este opozabilă terților⁴.

O astfel de situație, deși nedorită, a fost întâlnită în practică, motiv pentru care legiuitorul, prin republicarea Legii nr. 7/1996 (art. 54), a eliminat-o,

¹ Potrivit dispozițiilor art. 966-968 C.civ., inexistența cauzei, precum și caracterul ilicit și imoral al acesteia atrag nulitatea absolută contractului de vânzare-cumpărare. Dimpotrivă, falsitatea cauzei atrage numai nulitatea relativă a contractului.

² Legea nr. 7/1996 a cadastrului funciar și a publicității imobiliare, republicată, în M.Of. nr. 201 din 3 martie 2006.

³ Nu este necesară, potrivit dispozițiilor art. 28 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, realizarea publicității imobiliare, în cazul în care dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra bunurilor imobile rezultă din succesiune, vânzare silită și uzucapiune. Într-o astfel de ipoteză, drepturile reale menționate sunt opozabile terților, independent de intabularea lor. Numai în cazul în care titularii intenționează să dispună de aceste drepturi, se naște obligația acestora de a le înscris, în prealabil, în cartea funciară.

⁴ A se vedea R.I. Motica, Fl. Moșiu, Contractul de vânzare-cumpărare. Teorie și practică judiciară, Ed. Lumina Lex, București, 1999, p. 220.

instituind obligația notarului public de a cere din oficiu înscrierea în cartea funciară, la biroul teritorial în a cărei rază de activitate se află imobilul.

Cu privire la vânzarea bunurilor mobile, legiuitorul nu a statuat exigența realizării publicității, întrucât opozabilitatea față de terți este asigurată prin simpla posesie a bunului mobil (corporal). Drept urmare, în caz de vânzare a aceluiași bun mobil, către două sau mai multe persoane, va avea câștig de cauză cea care a intrat prima, cu bună-credință, în posesia bunului, deși poate a cumpărat mai în urmă¹.

Conchidem, așadar, că numai în cazul vânzării bunurilor imobile este necesară realizarea publicității imobiliare pentru a asigura opozabilitatea actului față de terți, aceasta neavând efect constitutiv, ci reprezentând „numai o formalitate de consolidare a dreptului rezultat din convenția părților”².

Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de vânzare-cumpărare

§1. Considerații generale privind efectele contractului de vânzare-cumpărare

Efectele contractului de vânzare-cumpărare sunt circumscrise obligațiilor celor două părți. Astfel, în sarcina vânzătorului cad următoarele obligații:

- obligația de predare a bunului;
- obligația de a garanta contra evicțiunii și viciilor ascunse ale bunului.

Așadar, vânzătorului nu-i incumbă decât obligația de a preda bunul, nu și obligația de a transmite dreptul de proprietate asupra acestuia, întrucât transferul proprietății se realizează automat, în temeiul dispozițiilor art. 971 C.civ., la momentul realizării acordului de voință, independent de predarea bunului și de plata prețului.

În mod corelativ, cumpărătorului îi incumbă următoarele obligații:

- obligația de plată a prețului;
- obligația de luare în primire a bunului;
- obligația de a suporta cheltuielile vânzării.

¹ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 31.

² *I. Deleanu*, Părțile și terții. Relativitatea și opozabilitatea efectelor juridice, Ed. Rosetti, București, 2002, pp. 123-124.

instituirea obligației notarului public de a cere din oficiu înscrierea în cartea funciară, la biroul teritorial în a cărei rază de activitate se află imobilul.

Cu privire la vânzarea bunurilor mobile, legiuitorul nu a statuat exigența realizării publicității, întrucât opozabilitatea față de terți este asigurată prin simpla posesie a bunului mobil (corporal). Drept urmare, în caz de vânzare a aceluiași bun mobil, către două sau mai multe persoane, va avea câștig de cauză cea care a intrat prima, cu bună-credință, în posesia bunului, deși poate a cumpărat mai în urmă¹.

Conchidem, așadar, că numai în cazul vânzării bunurilor imobile este necesară realizarea publicității imobiliare pentru a asigura opozabilitatea actului față de terți, aceasta neavând efect constitutiv, ci reprezentând „numai o formalitate de consolidare a dreptului rezultat din convenția părților”².

Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de vânzare-cumpărare

§1. Considerații generale privind efectele contractului de vânzare-cumpărare

Efectele contractului de vânzare-cumpărare sunt circumscrise obligațiilor celor două părți. Astfel, în sarcina vânzătorului cad următoarele obligații:

- obligația de predare a bunului;
- obligația de a garanta contra evicțiunii și viciilor ascunse ale bunului.

Așadar, vânzătorului nu-i incumbă decât obligația de a preda bunul, nu și obligația de a transmite dreptul de proprietate asupra acestuia, întrucât transferul proprietății se realizează automat, în temeiul dispozițiilor art. 971 C.civ., la momentul realizării acordului de voință, independent de predarea bunului și de plata prețului.

În mod corelativ, cumpărătorului îi incumbă următoarele obligații:

- obligația de plată a prețului;
- obligația de luare în primire a bunului;
- obligația de a suporta cheltuielile vânzării.

¹ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 31.

² *I. Deleanu*, Părțile și terții. Relativitatea și opozabilitatea efectelor juridice, Ed. Rosetti, București, 2002, pp. 123-124.

Codul nostru civil, prin dispozițiile sale, nu face referire decât la obligațiile principale ale părților contractului de vânzare-cumpărare. Astfel, în art. 1313 C.civ., este statuată obligația vânzătorului de a preda bunul, precum și cea de a răspunde de bunul vândut, iar în art. 1361 C.civ. este stipulată obligația cumpărătorului de a plăti prețul „la ziua și la locul determinat prin contract”.

§2. Interpretarea contractului de vânzare-cumpărare

În cazul unui contract de vânzare-cumpărare conținând clauze echivoce, confuze sau contradictorii, este necesar a se proceda la interpretarea acestuia, potrivit regulilor generale, prevăzute de art. 970 și 977-985 C.civ. În lumina acestora:

- contractul poate produce, pe lângă efectele expres prevăzute și efectele specifice naturii contractului;
- clauzele obișnuite se subînțeleg;
- clauzele trebuie analizate în raport de ansamblul contractului;
- dacă mai subzistă îndoieli, interpretarea se va face după obiceiul locului unde s-a încheiat contractul.

Totodată, se va avea în vedere și dispoziția derogatorie, cuprinsă în art. 1312 alin. (2) C.civ., potrivit căreia clauzele obscure sau îndoielnice se interpretează contra vânzătorului (*in dubio contra stipulantem*).

Așadar, în materia contractului de vânzare-cumpărare, clauzele echivoce referitoare atât la obligațiile vânzătorului, cât și la cele ale cumpărătorului, se interpretează, întotdeauna, în favoarea cumpărătorului.

§3. Obligațiile vânzătorului

Așa cum am arătat, vânzătorul are, în temeiul dispozițiilor art. 1313 C.civ., două obligații principale: obligația de a preda bunul vândut și obligația de a-l garanta pe cumpărător contra evicțiunii și viciilor. Vânzătorului, însă, îi revin și unele obligații accesorii, precum: obligația de a conserva bunul vândut până la predare (art. 1047 C.civ.), obligația de a suporta cheltuielile de radiere a inscripțiilor ipotecare sau a altor garanții reale etc¹.

Întrucât dispozițiile legale care reglementează efectele contractului de vânzare-cumpărare sunt, în principiu, dispozitive, părțile contractante pot statua în sarcina vânzătorului, alături de obligațiile legale (principale

¹ A se vedea și L. Stănculescu, op. cit., p. 66.

și accesorii) și alte obligații (convenționale) sau pot modifica obligațiile reglementate de legiuitor.

Legislația relativ recentă¹ a statuat în sarcina vânzătorului (în special, profesionist) și alte obligații precum: obligația de informare, obligația de consiliere, obligația de securitate².

3.1. Obligația de a preda bunul vândut

3.1.1. Definiția și reglementarea legală a obligației de a preda bunul vândut

Obligația de predare a bunului vândut este obligația principală³ a vânzătorului și este reglementată de Codul civil în Capitolul IV „Despre obligațiile vânzătorului”, Secțiunea a II-a „Despre predarea lucrului”. Potrivit dispozițiilor art. 1314 C.civ., „predarea este strămutarea lucrului vândut în puterea și posesiunea cumpărătorului”.

Prin îndeplinirea obligației de predare a lucrului, vânzătorul pune bunul la dispoziția cumpărătorului, transmitând numai detenția lucrului, întrucât proprietatea se transmite de drept din momentul încheierii contractului⁴.

În îndeplinirea acestei obligații, vânzătorul poate avea o atitudine activă, îndeplinind acte sau fapte pozitive, prin care permite cumpărătorului să intre în stăpânirea bunului cumpărat⁵ sau poate avea o atitudine pasivă⁶.

¹ A se vedea: O.G. nr. 21/1992, republicată privind protecția consumatorilor, cât privește obligația de informare; Legea nr. 296/2004, republicată privind Codul consumului, cât privește obligația de consiliere; Legea nr. 245/2004, republicată ce transpune Directiva nr. 2001/95/CE referitoare la securitatea generală a produselor. Cât privește obligația de securitate, a se vedea și *I.F. Popa*, Obligația de securitate - mijloc de protecție a consumatorului, în *Dreptul* nr. 3/2003, p. 59 și urm.

² Întrucât aceste obligații vizează, în special pe vânzătorul comerciant, considerăm că acestea nu trebuie să ne rețină aici atenția.

³ Așa cum am arătat, obligația de a preda bunul vândut este principala obligație ce incumbă vânzătorului, datorită faptului că proprietatea asupra bunului se transmite de drept, încă din momentul încheierii contractului, astfel încât vânzătorul nu mai este ținut să transmită proprietatea, ci numai să predea bunul.

⁴ Așadar, predarea are numai semnificația transferului detenției bunului, de la vânzător, la cumpărător. Nu poate fi vorba nici măcar de transferul posesiei bunului și cu atât mai puțin de cel al dispoziției. A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 93-94.

⁵ Spre exemplu, vânzătorul remite cheile autoturismului sau ale apartamentului.

⁶ Spre exemplu, cumpărătorul are deja detenția bunului ce formează obiectul contractului de vânzare-cumpărare, în baza unui contract de depozit sau de como-

Bunul trebuie să fie predat la termenul și la locul stipulate în contract. Dacă părțile nu au inserat în contract o clauză în acest sens, atunci se vor aplica prevederile normelor dispozitive ale Codului civil, potrivit cărora bunul se va preda la momentul realizării acordului de voință.

Dacă bunul a fost individualizat, la momentul încheierii contractului, predarea se va face la locul unde acesta se afla la momentul contractării (art. 1319 C.civ.), obligația de predare fiind așadar portabilă. Dacă însă bunul nu a fost individualizat la momentul contractării, predarea se va face la domiciliul vânzătorului, obligația de predare fiind, în acest caz, cherabilă (art. 1104 C.civ.).

Cheltuielile de predare a bunului sunt suportate de către vânzător, iar cele de ridicare a bunului de către cumpărător, dacă nu există stipulație contractuală contrară (art. 1317 C.civ.).

Vânzătorul este obligat să predea bunul individual determinat în starea în care acesta se afla la momentul vânzării (art. 1324 C.civ.), împreună cu fructele percepute sau nu din ziua vânzării, precum și toate accesoriile acestuia și tot ceea ce a fost destinat la uzul său perpetuu (art. 1325 C.civ.).

În cazul bunurilor generice, acestea trebuie predate în cantitatea și calitatea determinate în contract. În lipsa unei stipulații a părților cu privire la calitatea bunurilor de gen, vânzătorul își va executa obligația, prin predarea unor bunuri de calitate mijlocie (art. 1326 C.civ.).

Codul civil, în art. 1327, statuează reguli speciale cu privire la predarea imobilelor, în special a terenurilor. Acestea devin aplicabile, în absența unor clauze contractuale contrare care să privească predarea unui imobil a cărui întindere este diferită de cea prevăzută în contract. În literatura de specialitate¹, sunt identificate două ipoteze:

A) imobilul este vândut „cu arătare de cuprinsul său și pe atât măsură”; Spre exemplu, în contractul de vânzare-cumpărare se stipulează că terenul vândut are 1000 mp și că prețul datorat este de 300 Euro/mp. La momentul realizării de către vânzător a obligației de predare a terenului, ce se realizează prin măsurarea acestuia, se constată faptul că întinderea imobilului vândut este diferită de cea prevăzută în contract. Soluția ce se impune în acest caz este diferită, după cum întinderea terenului este mai mică sau mai mare decât cea prevăzută în contract. Astfel:

dat. În această situație, vânzătorul nu mai trebuie să facă nimic pentru a permite cumpărătorul să intre în stăpânirea bunului, deci atitudinea lui este pur pasivă.

¹ *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 95-96.

a) dacă întinderea terenului este mai mică, cumpărătorul are la îndemână mai multe posibilități, de care poate uza în următoarea ordine:

- cumpărătorul poate cere completarea, dacă acest lucru este posibil¹;
- cumpărătorul poate pretinde o reducere a prețului, proporțională cu întinderea lipsă;

- cumpărătorul poate solicita instanței de judecată rezoluțiunea contractului, dacă imobilul nu poate fi folosit potrivit destinației avută în vedere la încheierea contractului.

b) dacă întinderea terenului este mai mare, părțile contractante se pot prevala de una dintre următoarele posibilități:

- cumpărătorul este obligat să plătească un preț mai mare, proporțional cu excedentul de întindere a imobilului;

- cumpărătorul poate cere rezoluțiunea contractului, dacă excedentul depășește a 20-a parte a întinderii arătate în contract.

B) dacă vânzarea este făcută pe un preț global², în principiu, nu interesează diferența în plus sau în minus între întinderea declarată în contract și întinderea identificată prin măsurare. În mod excepțional, însă, diferența de întindere poate genera una dintre următoarele consecințe:

a) un spor sau o micșorare a prețului, dacă echivalează cu cel puțin a 20-a parte din prețul total al vânzării (art. 1329 C.civ.)³;

b) posibilitatea cumpărătorului de a cere rezoluțiunea contractului, dacă excedentul de întindere depășește a 20-a parte din întinderea declarată a imobilului (1331 C.civ.).

C) în cazul vânzării, prin același contract, a două sau mai multe imobile, cu arătarea întinderii acestora și a prețului, Codul civil, prin dispozițiile art. 1333, permite compensarea prețurilor, în ipoteza în care unul dintre terenuri are o întindere mai mare, iar celălalt are o întindere mai mică⁴.

În toate cazurile în care cumpărătorul cere rezoluțiunea vânzării, acesta este îndreptățit, pe lângă preț, la restituirea cheltuielilor vânzării (art. 1332 C.civ.) și la daune-interese, în condițiile dreptului comun. Dacă, însă,

¹ Completarea este posibilă, numai dacă vânzătorul mai are și alte terenuri în afara celui ce formează obiectul contractului de vânzare-cumpărare.

² Spre exemplu, este vândut un teren, cu destinația de loc de casă, pe un preț de 50 000 lei.

³ În caz de diferență în minus a întinderii terenului, cumpărătorul nu poate cere, precum în cazul vânzării „pe atât măsură”, completarea sau rezoluțiunea contractului.

⁴ A se vedea, în acest sens și: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 96; *I. Dogaru*, op. cit., p. 104.

cumpărătorul păstrează imobilul a cărui întindere este mai mare decât cea declarată în contract, acesta are obligația de a plăti dobândă la suplimentul de preț (art. 1331 C.civ.).

Acțiunea privind majorarea ori scăderea prețului sau rezoluțiunea vânzării trebuie introdusă în termenul de prescripție extinctivă de 1 an, care începe să curgă de la data încheierii contractului (art. 1334 C.civ.).

3.1.2. Sancțiunea nerespectării obligației de predare a bunului vândut¹

În cazul în care vânzătorul nu îndeplinește în mod culpabil obligația de predare a bunului, fie în tot, fie în parte, cumpărătorul are următoarele posibilități:

a) poate invoca excepția de neexecutare a contractului (*exceptio non adimpleti contractus*), ori de câte ori vânzătorul nu-și îndeplinește obligația de predare a bunului, însă solicită cumpărătorului îndeplinirea obligației de plată a prețului și părțile nu au renunțat la simultaneitatea² executării obligațiilor;

b) poate solicita executarea în natură a obligației³, prin intermediul instanței judecătorești;

c) dacă executarea în natură nu mai este posibilă, poate solicita executarea prin echivalent – daune-interese, în temeiul dispozițiilor art. 1075 C.civ.;

d) poate cere instanței de judecată să-l autorizeze să procure bunurile de gen, de la terți, pe seama vânzătorului;

e) poate cere rezoluțiunea contractului cu daune-interese.

În cazul în care vânzătorul execută cu întârziere obligația de predare a bunului, cumpărătorul are dreptul la daune-interese moratorii, de la data punerii în întârziere a vânzătorului, în temeiul dispozițiilor art. 1081 și art. 1079 C.civ.

3.2. Obligația accesorie predării

Dacă bunul nu se predă la momentul încheierii contractului ci, potrivit convenției părților, se predă la o dată ulterioară stabilită în contract, atunci

¹ Cu privire la această problemă, a se vedea și C. Toader, *Drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 31-32.

² Simultaneitatea obligațiilor presupune executarea în același timp a obligațiilor, părțile nestabilind un termen ulterior pentru executarea uneia dintre acestea.

³ Executarea în natură a obligației de predare a bunului presupune punerea cumpărătorului în posesie, în temeiul dispozițiilor art. 1320 C.civ.

vânzătorului îi incumbă, potrivit dispozițiilor art. 1074 C.civ., obligația de a-l conserva până la momentul predării, întrucât bunul trebuie predat în starea în care se afla la momentul contractării.

Întrucât cumpărătorul a devenit proprietar din momentul încheierii contractului, el va fi obligat să suporte cheltuielile ocazionate de conservarea bunului (art. 1618 C.civ.).

Dacă vânzătorul nu-și îndeplinește obligația de a conserva bunul, va fi angajată răspunderea acestuia¹, prezumându-i-se culpa, atâta timp cât nu face dovada unei cauze exoneratoare de răspundere (art. 1082-1083 C.civ.)².

3.3. Obligația de garanție

Potrivit dispozițiilor art. 1336 C.civ., vânzătorul trebuie să-l garanteze pe cumpărător de liniștită și utila folosință a bunului. Așadar, obligația de garanție ce incumbă vânzătorului este circumscrisă atât evicțiunii³ (liniștită folosință), cât și viciilor (utila folosință). Această obligație caracterizează orice tip de vânzare-cumpărare, chiar și vânzarea la licitație publică.

3.3.1. Garanția contra evicțiunii⁴

I. Noțiunea și reglementarea legală a garanției contra evicțiunii

Potrivit dispozițiilor art. 1337 C.civ., vânzătorul are obligația să-l garanteze pe cumpărător de evicțiunea totală sau parțială a bunului vândut, precum și de sarcinile care n-au fost declarate la încheierea contractului.

Evicțiunea constă în pierderea totală sau parțială a proprietății bunului sau în tulburarea cumpărătorului, în exercitarea atributelor corespunzătoare dreptului de proprietate. Stipularea în lege a acestei obligații, ce incumbă vânzătorului, urmărește să asigure liniștită folosință a bunului.

Vânzătorul trebuie să garanteze contra evicțiunii, nu numai pe cumpărător, ci și pe subdobânditori, chiar dacă aceștia sunt succesori particulari

¹ Vânzătorul răspunde pentru deteriorarea sau pierderea bunului ca un depozitar, voluntar sau remunerat, în temeiul dispozițiilor art. 1600 C.civ. A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 98.

² Sunt cauze exoneratoare de răspundere: cazul fortuit sau forța majoră, fapta unui terț pentru care vânzătorul nu este ținut a răspunde, precum și fapta cumpărătorului însuși.

³ Din lat. *evictio*, *-onls* = depozitare.

⁴ A se vedea, în acest sens, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 100, nota subsolică 1.

vânzătorului îi incumbă, potrivit dispozițiilor art. 1074 C.civ., obligația de a-l conserva până la momentul predării, întrucât bunul trebuie predat în starea în care se afla la momentul contractării.

Întrucât cumpărătorul a devenit proprietar din momentul încheierii contractului, el va fi obligat să suporte cheltuielile ocazionate de conservarea bunului (art. 1618 C.civ.).

Dacă vânzătorul nu-și îndeplinește obligația de a conserva bunul, va fi angajată răspunderea acestuia¹, prezumându-i-se culpa, atâta timp cât nu face dovada unei cauze exoneratoare de răspundere (art. 1082-1083 C.civ.)².

3.3. Obligația de garanție

Potrivit dispozițiilor art. 1336 C.civ., vânzătorul trebuie să-l garanteze pe cumpărător de liniștită și utila folosință a bunului. Așadar, obligația de garanție ce incumbă vânzătorului este circumscrisă atât evicțiunii³ (liniștită folosință), cât și viciilor (utila folosință). Această obligație caracterizează orice tip de vânzare-cumpărare, chiar și vânzarea la licitație publică.

3.3.1. Garanția contra evicțiunii⁴

I. Noțiunea și reglementarea legală a garanției contra evicțiunii

Potrivit dispozițiilor art. 1337 C.civ., vânzătorul are obligația să-l garanteze pe cumpărător de evicțiunea totală sau parțială a bunului vândut, precum și de sarcinile care n-au fost declarate la încheierea contractului.

Evicțiunea constă în pierderea totală sau parțială a proprietății bunului sau în tulburarea cumpărătorului, în exercitarea atributelor corespunzătoare dreptului de proprietate. Stipularea în lege a acestei obligații, ce incumbă vânzătorului, urmărește să asigure liniștită folosință a bunului.

Vânzătorul trebuie să garanteze contra evicțiunii, nu numai pe cumpărător, ci și pe subdobânditori, chiar dacă aceștia sunt succesori particulari

¹ Vânzătorul răspunde pentru deteriorarea sau pieirea bunului ca un depozitar, voluntar sau remunerat, în temeiul dispozițiilor art. 1600 C.civ. A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 98.

² Sunt cauze exoneratoare de răspundere: cazul fortuit sau forța majoră, fapta unui terț pentru care vânzătorul nu este ținut a răspunde, precum și fapta cumpărătorului însuși.

³ Din lat. *evictio*, *-onis* = deposedare.

⁴ A se vedea, în acest sens, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 100, nota subsolică 1.

și cu titlu gratuit¹ (art. 828 C.civ.). După moartea vânzătorului, această obligație, având un caracter patrimonial, se transmite către succesorii universali sau cu titlu universal ai acestuia.

II. Cazurile de evicțiune

Evicțiunea poate proveni din fapta proprie a vânzătorului sau din fapta unui terț.

A) evicțiunea provenind din fapta proprie a vânzătorului (art. 1339 C.civ.)

Este „fapt personal” al vânzătorului orice fapt sau act, prin care se tulbură liniștita folosință a bunului. Acest fapt trebuie să fie necunoscut de către cumpărător, fie că este anterior, fie că este ulterior încheierii contractului.

Tulburarea săvârșită de vânzător poate fi de drept sau de fapt, în ambele cazuri fiindu-i angajată acestuia răspunderea. Constituie spre exemplu tulburare de drept, invocarea unui drept (sau dezmembrământ al dreptului de proprietate) asupra bunului vândut, care nu a fost rezervat prin contract în favoarea vânzătorului. Deposdarea cumpărătorului de o parte din bunul cumpărat constituie, dimpotrivă, o tulburare de fapt².

Cumpărătorul se apără împotriva tulburărilor ce provin de la vânzător, prin invocarea excepției de garanție, potrivit căreia cine este ținut să garanteze pentru evicțiune nu poate el însuși să evingă³. Excepția de garanție, însă, nu poate fi opusă succesorilor cu titlu particular ai vânzătorului, care nu sunt ținuți de obligațiile autorului lor.

Este angajată răspunderea vânzătorului pentru evicțiune provenind din fapta proprie, nu numai în cazul în care tulburarea cumpărătorului este directă, ci și în cazul în care evicțiunea se realizează indirect, prin intermediul unui terț⁴.

¹ Vânzătorul garantează pentru evicțiune chiar și pe subdobânditorul-donatar, deși donatorului nu-i incumbă obligația de a-l garanta în acest sens pe gratificat. Această soluție este generată de aplicarea principiului că, odată cu bunul, se transmit subdobânditorului toate drepturile legate de acesta.

Dimpotrivă, dacă contractul de vânzare-cumpărare s-a încheiat prin intermediul unui mandatar, acesta nu-l garantează pe cumpărător pentru evicțiune. Numai intermediarul, care s-a comportat ca un vânzător aparent, răspunde de evicțiune față de cumpărător. A se vedea, în acest sens, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 100.

² *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 101.

³ *Quem de evictione tenet actio, eundem agentem repellit exceptio.*

⁴ În literatura de specialitate, este oferit următorul exemplu: după vânzare, fostul proprietar constituie o ipotecă asupra imobilului vândut, iar creditorul

Întrucât obligația de garanție contra evicțiunii provenind din fapta proprie (garanția de drept) este de esența vânzării, dispozițiile art. 1339 C.civ. exclud orice posibilitate de modificare convențională a acesteia (garanție convențională), în sensul limitării sau înlăturării ei¹. Clauza prin care s-ar limita sau înlătura răspunderea vânzătorului pentru faptele personale este nulă. Dimpotrivă, însă, părțile pot conveni agravarea fără limite a răspunderii vânzătorului pentru fapte proprii. Aceste clauze însă trebuie să fie clar exprimate, fiind de strictă interpretare.

B) evicțiunea provenind din fapta unui terț

Vânzătorul va trebui să-l garanteze pe cumpărător contra evicțiunii ce provine din fapta terțului dacă:

a) fapta terțului constă într-o tulburare de drept, nu și într-o tulburare de fapt;

Pentru a fi angajată răspunderea vânzătorului, este necesar să existe o tulburare de drept, din partea unui terț, constând în invocarea unui drept (precum, dreptul de proprietate, un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau un drept de creanță) în justiție.

În majoritatea cazurilor, evicțiunea este rezultatul unei acțiuni în justiție, simpla temere a cumpărătorului nejustificând antrenarea răspunderii vânzătorului. Obligația de garanție contra evicțiunii nu poate fi condiționată însă de acțiunea în justiție a terțului, întrucât literatura de specialitate² a identificat și cazuri de evicțiune, care nu sunt consacrate printr-o hotărâre judecătorească.

În schimb, vânzătorul nu garantează pentru evicțiunea provenind dintr-o tulburare de fapt din partea terțului, întrucât împotriva acesteia cumpărătorul se poate apăra singur, având la îndemână acțiunile posesorii.

b) cauza evicțiunii este anterioară încheierii contractului;

Vânzătorul nu este ținut să răspundă de împrejurările ivite după contractare și după predarea bunului.

c) cauza evicțiunii nu a fost cunoscută de cumpărător.

ipotecar trece la realizarea garanției. A se vedea, în acest sens, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 103.

¹ Dimpotrivă, obligația de garanție pentru evicțiune provenind din fapta terțului este numai de natura contractului, astfel încât aceasta poate fi modificată sau chiar înlăturată prin convenția părților.

² A se vedea, spre exemplu, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 104, care oferă, printre altele, următorul exemplu: cumpărătorul renunță la lucru fără judecată, întrucât dreptul terțului asupra lucrului este evident.

Dacă riscul producerii evicțiunii a fost cunoscut de către cumpărător, se prezumă că el l-a acceptat, iar vânzătorul nu va mai fi ținut să garanteze. Sarcina probei aparține vânzătorului, care trebuie să dovedească faptul cunoașterii de către cumpărător a pericolului evicțiunii.

Garanția contra evicțiunii ce provine din fapta terțului poate fi modificată convențional, în sensul că ea poate fi agravată, dar și limitată sau chiar înlăturată. Dacă garanția contra evicțiunii, constând într-un fapt personal al vânzătorului, nu putea fi limitată sau înlăturată, garanția contra evicțiunii constând în fapta terțului poate fi limitată sau înlăturată, însă întotdeauna vânzătorul va trebui să restituie prețul (fără despăgubiri)¹.

III. Natura și modul de funcționare a obligației de garanție contra evicțiunii

Înainte de producerea evicțiunii, vânzătorul este ținut de obligația de a nu face, constând în abținerea de la orice act sau fapt ce ar avea ca urmare tulburarea cumpărătorului. Dacă evicțiunea este pe cale să se producă, iar cumpărătorul este acționat în justiție, vânzătorul este obligat să-l apere pe cumpărător împotriva pretențiilor terțului. Așadar, obligația vânzătorului, în acest caz, este de a face. Atât obligația de a nu face, cât și obligația de a face ce incumbă vânzătorului sunt indivizibile.

Cumpărătorul acționat în justiție de către un terț, poate urma două căi:

- să-l introducă, în proces, pe vânzător, printr-o cerere de chemare în garanție;

- să nu-l introducă pe vânzător în proces, apărându-se singur.

Dacă pierde procesul, cumpărătorul poate să se întoarcă împotriva vânzătorului, pe cale principală, printr-o acțiune în garanție contra evicțiunii, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare. Această cale prezintă inconvenientul că vânzătorul poate opune cumpărătorului excepția procesului rău condus (*exceptio mali processus*). Dacă vânzătorul reușește să facă dovada că el ar fi deținut mijloacele potrivite pentru a respinge pretențiile terțului evingător, cumpărătorul pierde garanția contra evicțiunii.

Dacă evicțiunea s-a consumat, vânzătorul va fi obligat să suporte consecințele, în mod diferențiat, după cum s-a produs o evicțiune totală sau parțială. Așadar, în caz de consumare a evicțiunii, vânzătorul este ținut de obligația de a da (constând în plata sumelor de bani datorate cu titlu de despăgubire), care, spre deosebire de primele două, este divizibilă².

¹ Art. 1340 C.civ.

² A se vedea Trib.jud. Sibiu, decizia civilă nr. 455/1979, în R.R.D. nr. 2/1980, pp. 57-58.

IV. Efectele obligației de garanție în caz de evicțiune consumată

Dacă cumpărătorul (sau succesorii acestuia în drepturi, chiar și cu titlu particular) a fost evins, întinderea drepturilor acestuia este diferită, după cum evicțiunea a fost totală sau parțială.

A) Evicțiunea totală

Evicțiunea totală generează următoarele efecte:

a) vânzătorul este obligat la restituirea integrală a prețului primit, chiar dacă bunul a înregistrat, în perioada cât s-a aflat la cumpărător, o scădere de valoare;

Totuși, vânzătorul va restitui numai o sumă care corespunde valorii bunului, la momentul producerii evicțiunii, în situația în care cumpărătorul a realizat foloase din stricăciunile aduse bunului (art. 1341-1343 C.civ.).

b) vânzătorul este obligat să restituie valoarea fructelor pe care cumpărătorul a fost obligat să le predea terțului evingător;

Și în materia evicțiunii consumate, este valorificat principiul potrivit căruia fructele sunt culese de către posesorul de bună-credință. Cumpărătorul devine de rea-credință din momentul în care a cunoscut drepturile terțului asupra bunului și drept urmare este obligat să predea terțului evingător fructele culese după acest moment. Cumpărătorul, însă, rămâne posesor de bună-credință față de vânzător, astfel încât acesta din urmă este obligat, față de cel dintâi, la restituirea valorii fructelor predate.

c) vânzătorul este obligat să restituie cumpărătorului cheltuielile de judecată¹ și cheltuielile contractului²;

d) vânzătorul este obligat de asemenea la plata de daune-interese, care să cuprindă sporul de valoare înregistrat de bun, între momentul predării și cel al producerii evicțiunii, indiferent de cauza care a generat excedentul de valoare, sau dacă sporul a fost sau nu previzibil ori vânzătorul a fost sau nu de bună-credință (art. 1344 C.civ.), precum și cheltuielile necesare³, utile⁴ și voluptuarii⁵ (numai dacă vânzătorul a fost de rea-credință – art. 1345-1346 C.civ.).

De fapt, terțul evingător este ținut să restituie cheltuielile necesare și utile cumpărătorului, pentru că el profită de bunul conservat și a cărui

¹ Sunt avute în vedere atât cheltuielile din procesul cu terțul, precum și cele ale acțiunii în regres împotriva vânzătorului.

² Este vorba de taxele de autentificare, de taxele de timbru.

³ Sunt cheltuieli necesare, cele făcute pentru conservarea bunului.

⁴ Sunt cheltuieli utile, cele care sporesc valoarea bunului.

⁵ Sunt cheltuieli voluptuarii, cele făcute în scop de lux sau de plăcere.

valoare a sporit, vânzătorul fiind garant numai în subsidiar. Obligația de a restitui cheltuielile voluptuarii incumbă numai vânzătorului de reacredință, nu și terțului evingător.

B) Evicțiunea parțială

Dacă evicțiunea este parțială, în sensul că vizează numai o fracțiune din bun sau o cotă ideală din dreptul de proprietate, cumpărătorul poate opta pentru una dintre următoarele două variante:

a) dacă evicțiunea fracțiunii din bun este atât de importantă, încât, dacă ar fi prevăzut-o, cumpărătorul nu ar fi cumpărat, acesta din urmă poate cere rezoluțiunea¹ contractului (art. 1347 C.civ.). În această situație, desființarea contractului produce aceleași consecințe ca și evicțiunea totală;

b) cumpărătorul are dreptul la valoarea părții pierdute prin evicțiune, în situația în care nu cere rezoluțiunea sau nu o obține. Cumpărătorul are dreptul la valoarea părții de bun pierdută prin efectul evicțiunii și nu la o parte din preț. Valoarea părții de bun se apreciază, prin raportare la momentul producerii evicțiunii (art. 1348 C.civ.).

c) în cazul servituților sau al altor drepturi, cumpărătorul este îndreptățit la daune-interese potrivit dreptului comun (art. 1349-1350 C.civ.), dacă nu intervine rezoluțiunea.

V. Prescripția acțiunii în garanție contra evicțiunii

Acțiunea în garanție contra evicțiunii se prescrie în termenul general de prescripție de 3 ani, care începe să curgă de la data producerii evicțiunii.

3.3.2. Garanția contra viciilor bunului vândut

I. Noțiunea și condițiile garanției contra viciilor bunului vândut

Art. 1352 C.civ. stabilește obligația vânzătorului de a-l garanta pe cumpărător contra viciilor bunului, adică vânzătorul are obligația de a asigura utila folosință a bunului. Vânzătorul răspunde de viciile ascunse ale bunului, adică de acele vicii care fac bunul impropriu utilizării, conform destinației sale sau care scad atât de mult valoarea utilizării bunului, încât, dacă cumpărătorul ar fi fost în cunoștință de cauză, nu ar fi cumpărat sau ar fi cumpărat, dar pe un preț mai mic (art. 1352 C.civ.).

Viciul bunului nu trebuie confundat cu eroarea asupra substanței obiectului (*error in substantiam*) – viciu de consimțământ². Cumpărătorul

¹ Rezoluțiunea este sancțiunea specifică contractelor cu executare *uno ictu*, desființându-le cu efecte *ex tunc*, în timp ce sancțiunea specifică contractelor cu executare succesivă este rezilierea, ce le desființează numai cu efecte *ex nunc*.

² A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 115.

este în eroare asupra substanței bunului, ori de câte ori cumpără un bun, care are o altă substanță decât cea dorită. Spre exemplu, cumpărătorul cumpără o casă pe care o credea din cărămidă dar, în realitate, ea este din chirpici. Deci, cumpărătorul este în eroare asupra substanței bunului și poate cere anularea actului.

Cumpărătorul nu este în eroare asupra substanței bunului, ci bunul cumpărat este afectat de vicii, ori de câte ori acesta cumpără un bun ce are substanța dorită, însă este afectată de vicii. Spre exemplu, casa cumpărată este din cărămidă, numai că nu are calitatea dorită, casa neputând fi folosită conform destinației sale sau viciile îi micșorează valoarea de întrebuințare. Cumpărătorul, în această situație, nu are la îndemână acțiunea în anularea actului, ci o acțiune în garanție.

Pentru a fi angajată răspunderea vânzătorului contra viciilor bunului, trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) viciul să fie ascuns;

Viciul este ascuns, dacă nu putea fi descoperit de către cumpărător, printr-o verificare normală, dar atentă sau dacă vânzătorul nu l-a făcut cunoscut cumpărătorului.

Posibilitatea cumpărătorului de a lua cunoștință despre viciile ascunse ale bunului se apreciază, în practica judecătorească, *in abstracto*, și nu *in concreto*, prin raportare la un cumpărător prudent și diligent¹. „Lipsa de informare, de experiență, cât și nepriceperea cumpărătorului nu fac ca viciile, pe care acesta nu le-a putut constata singur, să fie considerate vicii ascunse”².

Vânzătorul nu răspunde pentru viciile aparente ale bunului, pe care cumpărătorul le putea observa printr-o verificare atentă sau care i-au fost comunicate de către vânzător.

b) viciul să existe la momentul încheierii contractului;

Vânzătorul nu este ținut a răspunde pentru viciile ivite după încheierea contractului, întrucât, ca regulă, în momentul contractării, se transmite proprietatea și, odată cu aceasta, și riscurile. Dimpotrivă, vânzătorul va răspunde și pentru viciile ivite ulterior contractării, în cazul în care părțile au convenit un moment ulterior realizării acordului de voință, pentru transferul dreptului de proprietate asupra bunului vândut.

¹ Aprecierea *in abstracto* face referire la un *bonus pater familias*.

² A se vedea cu privire la această soluție, pe care, alături de alți autori, o considerăm judicioasă, Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 183/1978, în C.D. 1978, p. 61.

c) viciul să fie grav;

Viciul are caracter grav dacă, din cauza lui, bunul devine impropriu utilizării sau dacă, din cauza lui, scade valoarea de întrebuințare a bunului, astfel încât, dacă ar fi fost în cunoștință de cauză, cumpărătorul ori nu ar fi contractat, ori ar fi plătit un preț mai mic.

Pentru ca viciul să fie calificat grav, nu este necesar ca acesta să se refere la substanța, la esența bunului¹.

Sarcina probei celor trei condiții incumbă cumpărătorului.

Angajarea răspunderii vânzătorului nu este condiționată de cunoașterea viciului de către acesta (art. 1354 C.civ.). Ceea ce influențează faptul cunoașterii viciului de către vânzător este întinderea răspunderii acestuia (art. 1356-1357 C.civ.).

Spre deosebire de garanția contra evicțiunii, garanția contra viciilor însoțește orice contract de vânzare-cumpărare, mai puțin vânzarea la licitație publică, realizată prin intermediul justiției (art. 1360 C.civ.) și vânzarea de drepturi succesoriale (art. 1399 C.civ.)². În mod excepțional, vânzătorul drepturilor succesoriale se poate obliga să garanteze conținutul universalității.

II. Efectele răspunderii vânzătorului pentru vicii

Dacă bunul cumpărat este afectat de vicii, cumpărătorul poate cere, în temeiul legii, fie:

- rezoluțiunea contractului³;
- o reducere de preț (art. 1355 C.civ.);
- daune-interese, dacă vânzătorul a fost de rea-credință (art. 1356-1357 C.civ.).

a) Acțiunea prin care cumpărătorul cere rezoluțiunea contractului se numește acțiune redhibitorie (*actio redhibitoria*) și este admisibilă, dacă cumpărătorul face dovada că bunul este absolut impropriu utilizării conform destinației sau, deși bunul nu este absolut impropriu, valoarea întrebuințării acestuia a scăzut atât de mult, încât, dacă ar fi cunoscut situația la momentul încheierii contractului, cumpărătorul nu ar mai fi contractat.

Dacă această acțiune este admisă, vânzătorul va reprimi bunul și va restitui prețul și cheltuielile vânzării suportate de către cumpărător (art. 1355

¹ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 116.

² Vânzătorul drepturilor succesoriale răspunde numai pentru calitatea sa de moștenitor, nu și pentru calitatea bunurilor ce formează masa succesorală, mai puțin dacă părțile, prin voința lor, au stipulat și această obligație.

³ Cu privire la problematica rezoluțiunii în general, a se vedea *I. Stoica*, Rezoluțiunea și rezilierea contractelor civile, Ed. All, București, 1997.

și 1357 C.civ.). Dacă cumpărătorul a înstrăinat bunul, subdobânditorul este îndreptățit să exercite acțiunea redhibitorie.

b) Dacă acțiunea redhibitorie nu este admisă sau dacă, prin existența viciilor, bunul are o valoare de întrebuințare mai mică, iar cumpărătorul, dacă ar fi cunoscut situația, ar fi plătit un preț mai mic, atunci poate fi valorificată acțiunea estimatorie (*actio aestimatoria sau quanti minoris*). Prin acțiunea estimatorie, prețul este redus în urma efectuării unei expertize. Admiterea acestei acțiuni are ca urmare restituirea de către vânzător a unei părți din preț.

c) Literatura de specialitate¹ și practica judiciară² admit și o acțiune în remedierea viciilor de către sau în contul vânzătorului, deși Codul civil oferă cumpărătorului numai posibilitatea opțiunii între exercițiul celor două acțiuni menționate. Acțiunea în remedierea defecțiunilor este admisibilă, numai dacă sunt întrunite, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- repararea este posibilă;
- aceasta nu generează cheltuieli disproporționate în raport cu valoarea bunului;
- aceasta nu contravine intereselor cumpărătorului³.

d) Daunele-interese se datorează de către vânzător, numai dacă cumpărătorul face dovada relei-credințe a celui dintâi (1356. C.civ.)⁴. Reaua-credință, fiind o stare de fapt, se poate dovedi prin orice mijloc de probă, nedevenind operante exigențele art. 1191 C.civ. Dimpotrivă, în cazul garanției contra evicțiunii, acordarea daunelor-interese nu este condiționată de reaua-credință a vânzătorului.

Literatura de specialitate⁵ și practica judecătorească admit plata daunelor-interese atât în cazul acțiunii redhibitorii, cât și al celei estimatorii, deși Codul civil, prin dispozițiile art. 1356, acceptă plata despăgubirilor, numai în cazul celei dintâi acțiuni.

Dacă bunul afectat de vicii piere din cauza acestora, vânzătorul suportă riscul pieririi bunului, fiind obligat la restituirea prețului și a cheltuielilor

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 118; *C. Macovei*, op. cit., p. 66.

² A se vedea, cu titlu de exemplu, Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 1604/1989, cu Notă de *Gh. Beleiu, S. Ștefănescu*, în *Dreptul* nr. 4-5/1991, p. 75.

³ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 118.

⁴ Dacă vânzătorul nu cunoaște viciul ce afectează bunul, acesta va fi ținut, în temeiul dispozițiilor art. 1357 C.civ., numai de obligația de a restitui prețul și cheltuielile vânzării.

⁵ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 119.

vânzării, iar dacă a fost de rea-credință va fi obligat și la plata de daune-interese [art. 1358 alin. (1)].

Dacă însă bunul, deși a fost afectat de vicii, pierde dintr-o altă cauză, neimputabilă vânzătorului, acestuia nu-i va fi angajată răspunderea pentru vicii [art. 1358 alin. (2)].

III. Termenele de intentare a acțiunilor redhibitorie și estimatorie

Termenul în care pot fi intentate acțiunile redhibitorie și estimatorie pentru viciile ascunse fără viclenie este, potrivit dispozițiilor art. 5 din Decretul nr. 167/1958, de 6 luni. Cât privește viciile ascunse cu viclenie¹, Decretul ce reglementează materia prescripției extinctive nu prevede un termen special pentru intentarea acțiunilor redhibitorie și estimatorie, motiv pentru care doctrina și jurisprudența² au apreciat că acestea trebuie introduse în termenul general de prescripție de 3 ani. Aceste termene încep să curgă, de la data descoperirii viciilor, dar nu mai târziu de 1 an de la predarea bunului de orice natură sau de 3 ani de la predarea construcțiilor.

Cu privire la natura juridică a termenelor de 1 an și de 3 ani menționate, în literatura de specialitate³ au fost exprimate mai multe opinii.

Alături de alți autori, susținem că termenul de 1 an nu trebuie interpretat, în sensul că legiuitorul a stabilit un al doilea termen, pe lângă cel de 6 luni, prevăzut de art. 5 din Decretul nr. 167/1958, ci că descoperirea viciilor trebuie să aibă loc cel mai târziu în termen de 1 an, de la predarea bunului⁴.

De asemenea, termenul de 3 ani trebuie înțeles în sensul că dreptul la acțiune privind viciile ascunse ale unei construcții se prescrie în termen de 6 luni, socotit de la data descoperirii viciilor, care trebuie constatate cel mai târziu în termen de 3 ani de la predarea bunului⁵.

¹ Viclenia vânzătorului are semnificația relei-credințe. Este de rea-credință acel vânzător care știa de existența viciilor ascunse ale bunului.

² A se vedea, cu titlu de exemplu: Trib. jud. Timiș, decizia civilă nr. 210/1985, în R.R.D. nr. 1/1986, p. 61; C.A.B., secția comercială, decizia nr. 250/2001, în Culegere de practică judiciară în materie comercială 2000-2001, pp. 239-240.

³ A se vedea: Gh. Belei, Prescripția pentru viciile lucrului, în R.R.D. nr. 2/1980, pp. 8-16; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 120-121; V. Pătulea, Corelația dintre termenele de garanție și cele de prescripție a dreptului la acțiune, în cazul livrării unor produse sau executării unor lucrări necorespunzătoare, în R.R.D. nr. 6/1985, pp. 3-13; L. Stănciulescu, op. cit., pp. 76-77; T. Prescure, A. Ciurea, op. cit., pp. 86-87.

⁴ Decizia nr. 2299/1973, în Revista de drept economic nr. 1/1974, p. 100.

⁵ A se vedea, în acest sens, Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 541/1973, în C.D. 1973, p. 134. Au fost date însă, de către instanțele judecătorești, și soluții

Așadar, cele două termene în discuție sunt termene generale de garanție, în care trebuie descoperite viciile ascunse, nefiind susceptibile de întrerupere sau suspendare¹.

IV. Modificarea convențională a garanției pentru vicii

Obligația de a garanta pentru vicii poate fi modificată prin convenția părților, în sensul că poate fi oricând agravată, putând fi însă înlăturată sau limitată, numai dacă vânzătorul a fost de bună-credință (art. 1354 C.civ.).

Bună-credință a vânzătorului rezidă din faptul necunoașterii de către acesta a viciilor bunului vândut. Dovada cunoașterii viciilor trebuie realizată de către cumpărător, prin orice mijloace de probă, inclusiv prin prezumții.

Limitarea garanției pentru vicii poate îmbrăca, în practică, forme dintre cele mai diverse. Literatura de specialitate² menționează câteva dintre acestea:

- posibilitatea intentării numai a acțiunii estimatorii;
- asigurarea de către vânzător numai a pieselor de schimb sau numai a manoperei;
- scurtarea termenelor de 1 an, respectiv de 3 ani în care trebuie descoperite viciile³.

§4. Obligațiile cumpărătorului

Așa cum am arătat, în sarcina cumpărătorului cad următoarele obligații: obligația de a plăti prețul, obligația de a lua în primire bunul vândut, precum și obligația de a suporta cheltuielile vânzării (dacă prin contract nu s-a dispus altfel).

Întrucât dispozițiile Codului civil, care reglementează obligațiile cumpărătorului, au, ca și cele care statuează obligațiile vânzătorului, caracter supletiv, părțile pot conveni, în sarcina cumpărătorului, și alte obligații decât cele legale⁴.

în sensul calificării celor două termene în discuție drept termene de prescripție extinctivă, susceptibile, în consecință, de suspendare și întrerupere. A se vedea C.S.J., secția civilă, decizia nr. 46/1990, în Dreptul nr. 9-12/1990, p. 245.

¹ A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 121.

² *Ibidem*, p. 122.

³ Nu pot fi scurtate, însă, termenele de prescripție de 6 luni, respectiv de 3 ani.

⁴ Spre exemplu, cumpărătorul se poate obliga să folosească bunul cumpărat numai în anumite condiții, stabilite în contract.

4.1. Plata prețului

4.1.1. Locul și data plății

Potrivit dispozițiilor art. 1361 și art. 1362 C.civ., cumpărătorul este obligat să plătească prețul, la momentul și locul stipulate în contract.

Prețul constă într-o sumă de bani, prevăzută în contract, ce trebuie predată vânzătorului, împuternicitului acestuia ori celui autorizat de lege sau justiție.

Dacă nu există clauză contractuală contrară, plata se va face la momentul¹ și locul predării bunului. Deci, plata prețului este o obligație portabilă, derogând astfel de la regula generală în materie. Dacă părțile nu-și execută concomitent obligațiile, atunci plata se face la domiciliul cumpărătorului, potrivit regulii generale, statuată de art. 1104 C.civ.

Dacă părțile au stabilit ca prețul să fie plătit la un anumit termen (vânzare pe credit), la scadență, cumpărătorul trebuie să plătească datoria în întregime (plata fiind în temeiul dispozițiilor art. 1101 C. civ. indivizibilă), mai puțin în situația în care părțile au statuat ca prețul să fie plătit prin prestații succesive.

Chiar dacă părțile au stabilit ca prețul să fie plătit în mod fracționat, la anumite intervale de timp, cumpărătorul are posibilitatea de a plăti cu anticipație, prezumându-se că termenul este stabilit în favoarea sa. Dobânda, însă, va fi calculată și datorată până la termenul stabilit în contract pentru plata ultimei fracțiuni din preț, mai puțin în situația în care legiuitorul a dispus contrariul sau vânzătorul a consimțit la recalcularea dobânzii, în funcție de data plății.

Dacă cumpărătorul are motive să se teamă de producerea unei evicțiuni, el poate suspenda plata prețului, până la momentul înlăturării evicțiunii sau dării unei cauțiuni (art. 1364 C.civ.), cu excepția cazului în care s-a stipulat în contract că prețul se va plăti și în astfel de împrejurări.

4.1.2. Dobânda prețului

Cumpărătorul datorează dobândă până la plata efectivă a prețului, numai în următoarele cazuri, prevăzute expres de art. 1363 C.civ.:

- dacă părțile au convenit în acest sens;
- dacă bunul predat este producător de fructe sau de alte venituri;

¹ Regula, în această materie, este ca prețul să se plătească, în lipsa unei stipulații contractuale contrare, imediat.

- dacă cumpărătorul a fost pus în întârziere¹ cu privire la executarea obligației de plată a prețului.

4.1.3. Sancțiunea neplății prețului

Dacă cumpărătorul nu își îndeplinește, în tot sau în parte, obligația de plată a prețului, vânzătorul are următoarele posibilități:

a) poate cere executarea silită² în natură a obligației, aceasta fiind întotdeauna posibilă datorită exprimării prețului exclusiv în bani;

b) poate invoca excepția de neexecutare³, numai dacă bunul nu a fost predat, iar cumpărătorul nu a beneficiat de un termen suspensiv (art. 1322 C.civ.).

Dacă, însă, vânzătorul a acordat un termen pentru plata prețului, se consideră că acesta a renunțat la dreptul de a invoca excepția de neexecutare și nu va putea refuza predarea bunului. Numai dacă cumpărătorul decade din beneficiul termenului, în condițiile art. 1025 C.civ., întrucât, între timp, a intrat în faliment sau a devenit insolvabil, vânzătorul poate refuza predarea bunului. Cumpărătorul insolvabil va mai putea pretinde predarea de către vânzător a bunului, numai dacă va da cauțiune că va plăti la termen (art. 1323 C.civ.).

c) poate cere rezoluțiunea contractului, dacă nu a înțeles să solicite executarea silită și să invoce excepția de neexecutare sau aceasta din urmă nu poate fi invocată.

Cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare pentru neplata prețului, guvernată de regulile generale statuate de art. 1020-1021 și art. 1101 C.civ., în literatura de specialitate, au fost făcute câteva precizări⁴. Astfel:

- potrivit art. 1366 C.civ., în materia vânzării de imobile, rezoluțiunea se pronunță de îndată, fără ca instanța să acorde un termen de grație, dacă

¹ Nu este necesar ca punerea în întârziere să se realizeze prin chemare în judecată, fiind suficientă numai notificarea, iar dobânda va curge numai după acest moment.

² Cumpărătorul nu poate fi obligat, însă, să pretindă executarea silită. Acțiunea în executare silită, având caracter personal, se prescrie în termenul general de prescripție de 3 ani. Cu privire la executarea silită a obligației de plată a prețului, a se vedea *I. Dogaru*, op. cit., p. 148 și urm.

³ Excepția de neexecutare se confundă cu dreptul de retenție, dacă cumpărătorul a devenit proprietar, înainte de invocarea ei.

⁴ A se vedea, în acest sens, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 129-131; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 82-83.

există pericolul ca vânzătorul să piardă atât bunul, cât și prețul. Dacă acest pericol nu planează asupra vânzătorului, instanța poate acorda un singur termen de grație.

- potrivit art. 1367 C.civ., dacă printr-un pact comisoriu expres s-a prevăzut rezoluțiunea de drept a contractului pentru neplata prețului, aceasta se va produce, fără intervenția instanței de judecată, însă, numai după punerea în întârziere a debitorului. Dacă părțile au inserat în contract cel mai energic pact comisoriu (pact comisoriu de gradul IV), rezoluțiunea contractului pentru neplata prețului se va produce, independent chiar și de punerea în întârziere a debitorului.

- acțiunea în rezoluțiunea vânzării are, în temeiul dispozițiilor art. 1368 C.civ., caracter real, producând efecte retroactive și răsfrângându-se și asupra subdobânditorilor bunului vândut¹.

4.2. Luarea în primire a bunului vândut

În timp ce vânzătorul este ținut de obligația de a preda bunul, cumpărătorul este ținut, în mod corelativ, de obligația de a-l lua în primire. Cumpărătorul trebuie să ia în primire bunul în locul și la termenul la care vânzătorul era obligat să-l predea. De asemenea, cumpărătorul trebuie să suporte, în lipsă de stipulație contractuală contrară, și cheltuielile generate de ridicarea bunului de la locul predării.

În cazul în care cumpărătorul nu-și îndeplinește această obligație, vânzătorul are următoarele posibilități:

- poate cere instanței obligarea cumpărătorului la preluarea bunului, sub sancțiunea plății de daune cominatorii;

- poate cere instanței autorizarea de a-l depune în alt loc, cheltuielile fiind suportate de către cumpărător (art. 1121 C.civ.);

- poate cere rezoluțiunea contractului cu plăta de daune-interese. Desființarea vânzării se va dispune pe cale judecătorească, dacă părțile nu au înțeles să insereze în contract un pact comisoriu expres, în temeiul căruia vânzarea să se desființeze de plin drept, fără intervenția instanței de judecată. Nu este necesară nici chiar punerea în întârziere a debitorului, în cazul produselor alterabile și a altor bunuri cu privire la care respectarea termenului de luare în primire este de o importanță deosebită și este stipulat numai în favoarea vânzătorului (art. 1370 C.civ.).

¹ Cât privește restricțiile pe care le comportă acest principiu, a se vedea dispozițiile art. 1368-1369 C.civ., precum și *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 131.

4.3. Suportarea cheltuielilor vânzării

Ca un accesoriu al prețului, cheltuielile vânzării¹ sunt suportate de către cumpărător, potrivit dispozițiilor art. 1305 C.civ, dacă nu există stipulație contractuală contrară.

Secțiunea a 3-a. Varietăți de vânzare

Alături de contractul de vânzare-cumpărare, care reprezintă dreptul comun, *de lege lata* există și varietăți de vânzare care sunt guvernate de reguli speciale. Constituie varietăți de vânzare următoarele: vânzarea după greutate, număr sau măsură; vânzarea pe încercate; vânzarea cu pact de răscumpărare; vânzarea unei moșteniri; vânzarea de drepturi litigioase și retractul litigios.

§1. Vânzarea după greutate, număr sau măsură

Spre deosebire de vânzarea-cumpărarea tip, vânzarea după greutate, număr sau măsură are ca obiect numai bunuri generice, aflate însă într-un lot determinat² (*genus limitatum*), ce se individualizează prin numărare, măsurare sau prin cântărire³.

Proprietatea și riscurile nu se transmit, în cazul acestei varietăți de vânzare, de drept, din momentul încheierii contractului, ci se transmit abia la momentul individualizării, deci ulterior contractării. Așadar, dacă pieirea este fortuită, vânzătorul nu va putea fi obligat să plătească daune-interese, dar nici nu va putea cere prețul.

Vânzarea după greutate, număr sau măsură nu se confundă cu *vânzarea cu grămada* (în bloc). Această din urmă varietate a vânzării are ca obiect o cantitate determinată, prin masa ei, de bunuri de gen⁴. Prețul, obiect al obligației cumpărătorului, este determinat global, pentru întreaga cantitate (art. 1299 C.civ.). Spre deosebire de vânzarea după greutate, număr sau

¹ Sunt cheltuieli ale vânzării, spre exemplu, taxele de timbru, taxele de autentificare, taxele de publicitate imobiliară etc.

² Spre exemplu, se vând 500 de duble de grâu dintr-o cantitate mai mare, cu un preț de 0,6 lei/Kg.

³ Pentru detalii privind acele varietăți de vânzare care au ca obiect bunuri de gen dintr-un lot determinat, a se vedea O. Podaru, Regimul juridic al vânzării bunurilor de gen limitate. Comparație cu regimul juridic al altor specii de vânzare, în Dreptul nr. 1/2000, p. 55.

⁴ Spre exemplu, se vinde tot grâul aflat în hambar.

măsură, în cazul vânzării cu grămada, proprietatea și riscurile se transmit din momentul realizării acordului de voință, întrucât bunul și prețul au fost determinate din acest moment¹.

§2. Vânzarea pe încercate

Art. 1302 C.civ. prevede că vânzarea pe încercate este supusă unei condiții suspensive - încercarea bunului de către cumpărător. Bunul nu poate fi refuzat de către cumpărător, decât dacă acesta nu este în mod obiectiv corespunzător. Condiția ce afectează o astfel de vânzare este potestativă simplă² și nu pur potestativă³.

Ca urmare a existenței acestei condiții, deși contractul este valabil încheiat, din momentul realizării acordului de voință, el nu va produce nici un efect până la realizarea condiției. Riscurile aparțin în continuare vânzătorului, întrucât el este proprietarul bunului. Numai după îndeplinirea condiției, cumpărătorul va deveni proprietar, în mod retroactiv.

Vânzarea pe încercate nu trebuie confundată cu *vânzarea pe gustate*⁴. Ori de câte ori obiectul vânzării este format din mărfuri ce trebuie gustate, contractul nu va fi socotit încheiat sub condiție, ci numai după gustare și numai după ce cumpărătorul declară că îi place (art. 1301 C.civ.). Condiția, ce ar afecta vânzarea, ar fi una pur potestativă (marfa ar putea fi refuzată pe motivul că nu-i place cumpărătorului) și ar atrage nulitatea vânzării.

§3. Vânzarea cu pact de răscumpărare

Această vânzare este afectată de o condiție rezolutorie⁵, aceea a reînțoarcerii bunului la vânzător, într-un anumit termen, acesta obligându-se să

¹ A se vedea: *M. Mureșan*, op. cit., p. 108; *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 136; *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 59; *J. Manoliu, Șt. Răuschi*, Drept civil. Contracte, Universitatea A.I. Cuza, Iași, 1984, p. 48.

² Este potestativă simplă acea condiție a cărei realizare sau nerealizare depinde de voința uneia dintre părțile contractante și de un fapt exterior sau de voința unei terțe persoane nedeterminate.

³ Este pur potestativă condiția a cărei realizare sau nerealizare depinde exclusiv de voința uneia dintre părțile contractului.

⁴ Există mărfuri, precum vinul, pe care cumpărătorul le gustă înainte de a le cumpăra.

⁵ În principiu, condiția rezolutorie poate afecta un contract de vânzare-cumpărare. Numai condiția ce reprezintă un pact de răscumpărare atrage nevalabilitatea contractului.

restituie cumpărătorului prețul, cheltuielile și sporul de valoare (art. 1371-1387 C.civ.).

Reluarea bunului este numai o facultate pe care și-o rezervă vânzătorul, de care acesta poate uza sau nu. În ipoteza în care vânzătorul uzează de facultatea rezervată prin contract, acesta redevine proprietarul bunului, iar în ipoteza contrară, cumpărătorul își consolidează calitatea de proprietar.

În principiu, o astfel de vânzare, afectată de o condiție rezolutorie, este permisă de lege¹, întrucât actele normative din perioada interbelică ce o interziceau au fost abrogate². De cele mai multe ori, însă, în practică, o astfel de vânzare ascunde împrumuturi cu dobânzi cămătărești, caz în care aceasta este nulă de drept, pentru cauză ilicită sau imorală.

În literatura de specialitate recentă, au fost exprimate, cu privire la utilitatea acestei instituții, atât opinii favorabile³, cât și opinii nefavorabile.

În ceea ce ne privește, considerăm, alături de alți autori⁴, că o astfel de instituție nu prezintă o utilitate evidentă în sistemul nostru de drept, astfel încât, pentru eliminarea riscului ca aceasta să ascundă împrumuturi cămătărești, propunem ca un viitor act normativ să interzică în mod expres vânzarea cu pact de răscumpărare sau cel puțin să o reglementeze, de o manieră completă și energică.

¹ A se vedea, în acest sens: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 139; *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 61; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 88; Trib. Suprem, colegiul civil, decizia nr. 964/1955, în C.D., 1955, p. 8; C.A.B., secția a IV-a civilă, decizia nr. 3136/2000, în Dreptul nr. 12/2000, pp. 132-133.

² Cu privire la succesiunea în timp a actelor normative care au reglementat problematica vânzării cu pact de răscumpărare, a se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 140.

³ Unii autori consideră că vânzarea cu pact de răscumpărare constituie un instrument de credit tradițional, ce permite vânzătorului, care are nevoie urgentă de bani, să obțină imediat de la cumpărător sumele necesare. A se vedea *D. Chirică*, op. cit., pp. 309-310.

⁴ A se vedea, cu titlu de exemplu: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 140; *L. Stănciulescu*, op. cit., nota subsolică 168, p. 89; *A. Nicolae*, *N. Crăciun*, Considerații asupra valabilității actuale a contractului de vânzare-cumpărare cu pact de răscumpărare, în Dreptul nr. 3/2001, p. 17; *O. Rădulescu*, *P. Rădulescu*, *A. Rădulescu*, Vânzarea cu pact de răscumpărare, în Buletinul Notarilor Publici, nr. 2/2001, pp. 18-19; *I. Popa*, op. cit., p. 368 și urm.

§4. Vânzarea unei moșteniri¹

Această vânzare are ca obiect, în temeiul dispozițiilor art. 1399-1401 C.civ., o moștenire deschisă². După deschiderea moștenirii, succesorul poate înstrăina dreptul său succesoral, ce poate purta asupra unei universalități sau unei cote-părți din universalitate³. Vânzarea unuia sau a mai multor bunuri determinate dintr-o succesiune deschisă constituie o înstrăinare cu titlu oneros de drept comun, căreia i se aplică regulile generale și nu cele speciale ale vânzării unei moșteniri.

Vânzarea unei moșteniri produce următoarele efecte⁴:

- vânzătorul este obligat să predea cumpărătorului întregul patrimoniu succesoral sau o fracțiune din acesta;

- vânzătorul este obligat să predea cumpărătorului fructele percepute, creanțele încasate sau prețul lucrurilor vândute din masa succesorală, dacă nu există convenție contrară (art. 1400 C.civ.);

- vânzătorul răspunde numai pentru calitatea sa de moștenitor, nu și de conținutul universalității transmise;

Obligația legală de garanție, însă, poate fi modificată de părți, în sensul agravării acesteia (art. 1399 C.civ.).

- cumpărătorul care dobândește și pasivul moștenirii este obligat să restituie datoriile și sarcinile succesiunii, achitate de vânzător.

Dacă moștenirea cuprinde și un drept de proprietate asupra unui teren, contractul de vânzare-cumpărare trebuie realizat, din rațiuni de validitate, în formă solemnă, iar din rațiuni de opozabilitate față de terți, trebuie realizată publicitatea imobiliară.

¹ În literatura de specialitate, această varietate a vânzării este cunoscută și sub denumirea de vânzare de drepturi succesoriale.

² Pentru detalii, cât privește vânzarea unei moșteniri, a se vedea I. Popa, Vânzarea unei moșteniri, în Dreptul nr. 3/2005, p. 136-147.

³ Moștenirile nedeschise nu pot forma, în lumina dispozițiilor art. 702 și 965 alin. (2) C.civ., obiectul unei înstrăinări, nici măcar cu consimțământul persoanei despre a cărei moștenire este vorba. Sancțiunea aplicabilă unei astfel de vânzări este nulitatea absolută (*nulla est viventis hereditas*).

⁴ I. Popa, Vânzarea unei moșteniri, op. cit., p. 136 și urm.

§5. Vânzarea de drepturi litigioase și retractul litigios

5.1. Noțiune

Vânzarea dreptului litigios¹ este contractul aleatoriu prin care are loc cesiunea unui drept dedus judecății².

Caracterul aleatoriu³ al vânzării dreptului litigios rezidă din necunoașterea de către părți, în momentul încheierii contractului, a existenței și întinderii obligațiilor, procesul putând fi câștigat sau pierdut. Așadar, vânzătorul nu garantează existența dreptului cedat, adică câștigarea procesului. În temeiul acestui caracter, distingem vânzarea de drepturi litigioase, de cesiunea de drept comun.

Deși, în principiu, *de lege lata*, această operațiune este permisă, există acte normative care interzic vânzarea de drepturi litigioase, ce au ca obiect imobilele. Astfel⁴:

a) este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute, înstrăinarea sub orice formă a bunurilor imobile – terenuri și construcții cu destinația de locuință – care fac obiectul unei încunoaștințări scrise, notificări sau cereri în constatarea sau realizarea dreptului de proprietate din partea persoanelor fizice sau juridice deposedate de aceste bunuri (art. 44 din O.U.G. nr. 40/1999);

b) este de asemenea interzisă, sub sancțiunea nulității absolute, înstrăinarea în orice mod a imobilelor dobândite în baza Legii nr. 112/1995, până la soluționarea definitivă și irevocabilă a acțiunilor formulate de persoanele îndreptățite, foști proprietari sau, după caz, moștenitori ai acestora, potrivit dispozițiilor art. 45 [art. 43 alin. (2) din Legea nr. 10/2001];

c) cu excepția litigiilor privind reconstituirea dreptului de proprietate privată și legalitatea titlului de proprietate, conform legilor fondului funciar, existența unui litigiu privitor la un teren, cu sau fără construcții, nu împiedică înstrăinarea acestuia și nici constituirea altor drepturi reale sau de creanță, după caz (art. 4 din Titlul X al Legii nr. 247/2005).

¹ Potrivit dispozițiilor art. 1403 C.civ., lucrul se socotește litigios când există proces sau contestație asupra fondului dreptului.

² Dreptul litigios poate fi real sau de creanță, inclusiv drept de proprietate intelectuală sau drept succesoral.

³ *Emptio-venditio spei*.

⁴ Pentru exemple, a se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 144-145.

Cesiunea dreptului litigios, în condițiile permise de lege, poate fi urmată de *retractul litigios*, ce reprezintă acea operațiune prin care adversarul cedentului din proces (numit retractant) plătește cesionarului (numit retractat) suma cu care a cumpărat dreptul litigios, împreună cu cheltuieli și dobânzi. Astfel, retractantul întrunește atât calitatea de reclamant, cât și pe cea de pârât, încetând procesul.

5.2. Condițiile retractului litigios

Pentru exercitarea retractului litigios, este necesară întrunirea următoarelor condiții¹:

- a) să existe în momentul cesiunii și retractului un proces în curs de judecată asupra fondului dreptului (art. 1403 C.civ.);
- b) cesiunea trebuie să se facă în schimbul unui preț²;
- c) să existe voința părților de a realiza retractul litigios, însoțită de remiterea materială a prețului real al cesiunii, precum și a dobânzilor și cheltuielilor (art. 1402 C.civ.);
- d) retractul să fie realizat pe cale judiciară sau extrajudiciară, prin notificare.

Dacă sunt întrunite, în mod cumulativ, aceste condiții retractul litigios își va produce efectele. Prin excepție, retractul nu este permis în următoarele cazuri, expres prevăzute de lege:

- când cesiunea s-a făcut către un comoștenitor sau către un coproprietar, punându-se astfel capăt stării de indiviziune, respectiv proprietății comune pe cote-părți;
- când cesiunea s-a făcut către un creditor în scopul plății unei creanțe, caz în care suntem în prezența unei dări în plată;
- când cesiunea s-a făcut către posesorul fondului asupra căruia există dreptul litigios.

¹ A se vedea și: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 146-148; *D. Chirică*, Contracte speciale civile și comerciale (vânzarea și schimbul), vol. I, Ed. Wolterskluwer, București, 2005, pp. 115-120; *I. Popa*, Vânzarea de drepturi litigioase – Retractable litigios, în P.R. nr. 4/2004, pp. 201-216.

² Așadar, nu poate fi exercitat retractul în cazul donației, schimbului, contractului de întreținere și al altor contracte, ce nu presupun numărarea prețului, în condițiile art. 1402 C.civ.

5.3. Efectele retractului litigios

Realizarea vânzării unui drept litigios, urmată de un retract litigios, generează două categorii de raporturi juridice:

- a) raporturi stabilite între cedent (vânzător) și cesionar (cumpărător);
- b) raporturi stabilite între cumpărător (cesionar și retractat) și retractant.

Drept urmare, între vânzător și retractant nu se stabilesc raporturi juridice, astfel încât cel dintâi nu are nicio acțiune directă pentru plata prețului cesiunii¹.

Exercitarea retractului litigios generează următoarele consecințe juridice:

- vânzarea dreptului litigios se desființează față de retractant cu efect retroactiv (ca și cum ar fi fost afectată de o condiție rezolutorie, care s-a îndeplinit);

- procesul se stinge, întrucât retractantul se substituie în drepturile cumpărătorului, cumulând atât calitatea de reclamant, cât și pe cea de pârât.

¹ În literatura de specialitate au fost formulate două opinii contrare, cu privire la posibilitățile juridice de care poate uza vânzătorul cedent, în contra retractantului. Astfel, potrivit unei opinii, cedentul, deși nu are nici o acțiune directă împotriva retractantului pentru plata prețului, are la îndemână totuși o acțiune oblică. A se vedea, în acest sens: *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 64; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 93. Potrivit celei de-a doua opinii, cedentul nu poate uza nici măcar de o acțiune oblică pentru plata prețului, întrucât, prin definiție, retractantul i-a numărat cedentului prețul real al cesiunii și accesoriile. A se vedea, în acest sens *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 148-149.

Capitolul II

Contractul de schimb

§1. Noțiunea, reglementarea legală și caracterele juridice ale contractului de schimb

Potrivit dispozițiilor art. 1405 C.civ., schimbul¹ este contractul „prin care părțile își dau respectiv un lucru pentru altul”.

Definiția legală a schimbului a fost criticată însă de literatura de specialitate, fiind calificată drept incompletă și inexactă². În consecință, doctrina definește contractul de schimb, ca reprezentând acel contract în baza căruia părțile, numite copermutanți, transmit proprietatea unui bun, în schimbul altui bun³.

Așadar, pentru a fi în prezența contractului de schimb⁴, este necesar ca obiectul său să fie reprezentat de bunuri. Dacă în schimbul unui bun se dă o sumă de bani, contractul este de vânzare-cumpărare, iar dacă în schimbul bunului, cealaltă parte se obligă să facă sau să nu facă ceva, suntem în prezența unui contract nenumit. Dimpotrivă însă, suntem în prezența schimbului, în ipoteza în care obiectul prestațiilor părților este reprezentat, în egală măsură, de o sumă de bani⁵.

¹ Acesta reprezintă cel dintâi contract cunoscut și purta, la origini, numele de troc.

² A se vedea, printre alții: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, ed. a III-a actualizată și completată, Ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 112; *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 69; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 94.

³ A se vedea: *C. Toader*, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 105; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 95.

⁴ Cu privire la acest contract, în literatura de specialitate, în mod izolat, s-a afirmat că acesta ar fi o varietate a vânzării sau o dublă vânzare. În ceea ce ne privește, achiesăm la opinia majoritară, potrivit căreia schimbul este un contract civil distinct. A se vedea în acest sens *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 112.

⁵ Ibidem.

Ca și în materia vânzării însă, prin contractul de schimb se transmite nu numai dreptul de proprietate, ci pot fi transmise și alte drepturi, reale sau de creanță.

Dacă valoarea prestațiilor copermutanților nu este egală, cel a cărui prestație are o valoare mai mică va datora celuilalt diferența în bani, sub denumirea de sultă. Aceasta din urmă însă trebuie să aibă caracter accesoriu în raport cu obligația de a da, altfel schimbându-se natura juridică a contractului. Se mai impune precizat faptul că, relativ la sultă, sunt aplicabile regulile statuate de Codul civil în materia prețului vânzării-cumpărării.

Reglementarea legală a contractului de schimb este asigurată de dispozițiile Codului civil, Cartea a III-a, Titlul VI „Despre schimb”, art. 1405-1409.

Contractul de schimb, ca și cel de vânzare-cumpărare cu care se aseamănă, prezintă, în principal, următoarele caractere juridice: sinalagmatic, cu titlu oneros, comutativ, consensual, translativ de proprietate.

Ca și contractul de vânzare-cumpărare, contractul de schimb prezintă, ca regulă, caracter consensual. Cu titlu de excepție însă, în ipoteza în care obiectul acestuia este reprezentat de terenuri, trebuie realizată, sub sancțiunea nulității absolute, forma autentică [art. 2 alin. (1) din Legea nr. 247/2005, Titlul X]¹.

De asemenea, contractul de schimb prezintă caracter dublu translativ de proprietate, prin efectul său transmitându-se proprietatea asupra bunurilor schimbate, de la un copermutant la celălalt. Ca și în cazul vânzării, în materia schimbului va opera, cât privește riscul pieirii bunului, regula *res perit domino*.

§2. Reguli aplicabile schimbului

2.1. Aplicarea regulilor vânzării-cumpărării

Potrivit dispozițiilor art. 1409 C.civ., contractul de schimb este guvernat de regulile aplicabile în materia vânzării, în măsura în care acestea din urmă corespund naturii și efectelor schimbului².

¹ Această exigență nu privește însă și schimbul de clădiri, ipoteză în care înscrisul este reclamat de rațiuni de opozabilitate și nu de validitate a contractului.

² Ibidem, p. 113. Drept urmare, clauzele contractului de schimb vor fi interpretate potrivit regulii generale, *in dubio pro reo* și nu potrivit regulii proprii vânzării, *in dubio contra stipulantem*. De asemenea, cheltuielile schimbului vor fi

2.2. Reguli speciale aplicabile schimbului

În Codul civil, există numai câteva reguli speciale cu privire la contractul schimb. Acestea sunt următoarele:

a) Art. 1407 C.civ. oferă copermutantului posibilitatea de a refuza predarea bunului promis în schimb, dacă dovedește că bunul primit este proprietatea unui terț. Așadar, schimbul bunului altuia este nul;

b) În temeiul dispozițiilor art. 1408 C.civ., copermutantul evins are la îndemână două acțiuni:

- acțiunea în garanție pentru evicțiune, prin care cere daune-interese, reprezentând echivalentul bunului cu privire la care a fost evins;

- acțiunea în rezoluțiune, prin care cere desființarea contractului, solicitând restituirea bunului său, dar în același timp, fiind obligat să restituie, la rândul-i, tot ceea ce a primit în baza contractului și de care nu a fost evins.

c) Copermutantul se bucură de privilegiul vânzătorului numai în ceea ce privește sulta, pentru că numai aceasta este exprimată în bani¹.

§3. Schimbul de imobile

Terenurile, indiferent că sunt situate în intravilanul sau în extravilanul localităților, indiferent de destinația sau de întinderea lor, pot forma obiectul contractului de schimb. Așa cum am arătat însă, sub sancțiunea nulității absolute, schimbul de terenuri trebuie să îmbrace forma autentică.

Prin efectul contractului de schimb, fiecare teren dobândește situația juridică a terenului pe care îl înlocuiește, cu respectarea drepturilor reale².

De asemenea, legislația noastră permite schimbul de locuințe. Acesta va fi guvernat de dispozițiile dreptului comun.

suportate, în lipsa unei clauze contractuale contrare, de către copermutanți și nu vor cădea, precum în materia vânzării-cumpărării, în sarcina cumpărătorului.

¹ A se vedea, cu titlu de exemplu: I. Dogaru, op. cit., pp. 302-307; L. Stănciulescu, op. cit., p. 97.

² A se vedea C. Toader, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 108.

Capitolul III

Contractul de donație

Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de donație

§1. Noțiunea contractului de donație¹

Donația este contractul prin care o parte, numită donator, procură un folos patrimonial celeilalte părți, numită donatar, fără să urmărească obținerea unui echivalent în schimb. Donatorul își micșorează patrimoniul în mod irevocabil, în timp ce patrimoniul donatarului se mărește cu folosul procurat (art. 801 și art. 803 C.civ.).

§2. Caracterele juridice ale contractului de donație

Contractul de donație prezintă următoarele caractere juridice:

a) *act juridic bilateral*, întrucât necesită realizarea acordului de voință între donator și donatar;

b) *contract unilateral*, întrucât obligațiile contractuale incumbă numai donatorului. În puterea legii, donatarul este obligat moral la recunoștință față de donator. Numai în mod excepțional, dacă donația este cu sarcini, contractul devine sinalagmatic, întrucât donatarul este ținut să execute sarcina;

c) *contract cu titlu gratuit*, deoarece donatorul nu urmărește obținerea unui echivalent în schimbul prestației sale. Donația este o liberalitate², întrucât are ca efect creșterea patrimoniului donatarului, respectiv micșorarea patrimoniului donatorului, corespunzător valorii bunului donat.

¹ Contractul de donație se aseamănă cu contractul de sponsorizare și mecenat. Pentru delimitarea acestor contracte, a se vedea: *Fl. Țuca*, Donație, sponsorizare, mecenat, în R.D.C. nr. 9/1998, pp. 95-111; *C. Toader*, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 113, nota 2.

² Donația este o liberalitate și nu un act dezinteresat. Din categoria actelor dezinteresate, fac parte, spre exemplu, contractul de depozit neremunerat, contractul de comodat, contractul de mandat gratuit, întrucât părțile contractante nu înregistrează o modificare a patrimoniului lor, precum în cazul liberalităților.

d) *contract solemn*, întrucât dispozițiile art. 813 C.civ. impun forma solemnă, ca o condiție *ad validitatem*¹.

Prin excepție, darurile manuale, varietate a donației, se perfectează în mod valabil, numai prin tradițiunea bunului.

e) *contract translativ de proprietate*.

Odată cu încheierea contractului, în forma cerută de lege, operează atât transferul dreptului de proprietate², cât și al riscurilor, de la donator, la donatar. Ca și în cazul contractului de vânzare-cumpărare, părțile contractului de donație pot stabili ca transferul dreptului de proprietate și al riscurilor să opereze la un moment ulterior celui al încheierii contractului în forma cerută de lege.

În mod excepțional, însă, nu poate opera amânarea momentului transferului dreptului de proprietate, în cazul darului manual, întrucât acesta este un contract real, a cărui validitate este condiționată, în egală măsură, de manifestarea de voință a părților și de predarea bunului³.

§3. Condițiile de validitate ale contractului de donație

Fiind un act juridic civil, contractul de donație trebuie să îndeplinească condițiile de validitate statuate de Codul civil, în art. 948. Validitatea contractului de donație este condiționată însă și de respectarea unor exigențe de formă, statuate, în principal, de dispozițiile art. 813 C.civ.

În mod excepțional, principiul irevocabilității are, în materia contractului de donație, un caracter special.

3.1. Capacitatea părților

Și în materia contractului de donație⁴, capacitatea de a contracta reprezintă regula, iar incapacitatea constituie excepția. Întrucât contractul de

¹ Cu privire la acest caracter al donației, a se vedea J. Goicovici, Discuții în legătură cu solemnitatea contractului de donație, în Dreptul nr. 7/2005, p. 39.

² Prin contractul de donație poate fi transferat nu numai dreptul de proprietate, ci și un alt drept real sau un drept de creanță. În consecință, literatura de specialitate a apreciat că contractul de donație este translativ, numai prin natura sa. A se vedea în acest sens L. Stănciulescu, op. cit., p. 102.

³ A se vedea: D. Macovei, I.E. Cadariu, op. cit., p. 116; I. Dogaru, op. cit., p. 331.

⁴ Literatura de specialitate recentă manifestă interes pentru problematica donațiilor de organe, reglementată de dispozițiile Legii nr. 95/2006 privind reforma în

donație este un act de dispoziție, atât donatorul, cât și donatarul trebuie să dețină, la momentul încheierii contractului, capacitatea necesară pentru a realiza un astfel de act.

Cât privește contractul de donație încheiat între absenți, considerăm, alături de alți autori¹, că donatorul trebuie să fie capabil a realiza acte de dispoziție atât în momentul formulării ofertei și acceptării ofertei, cât și în momentul primirii comunicării actului de acceptare, în timp ce donatarul trebuie să fie capabil numai în momentul acceptării ofertei, întrucât oferta este un act unilateral, fiind, în mod exclusiv, emanația voinței donatorului².

Constituind excepția, incapacitățile în materia contractului de donație sunt expres și limitativ prevăzute de lege. Acestea pot fi:

- absolute, incapabilul neputând face, respectiv primi donații;
- relative, incapabilul neputând gratifica anumite persoane, respectiv neputând fi gratificat de anumite persoane.

3.1.1. Incapacități de a dispune prin donații

a) minorii și persoanele puse sub interdicție nu pot dispune prin donații³. În practică, sunt considerate valabile, numai darurile obișnuite făcute de minor cu ocazia unor aniversări și care sunt potrivite cu starea lui materială;

b) minorul nu poate să-l gratifice pe tutorele său, nici după ce a ajuns la majorat, dacă autoritatea tutelară nu l-a descărcat pe ocrotitor de gestiune (art. 809 C.civ. și art. 141 C.fam.). Această regulă comportă excepția, potrivit căreia tutorele, care este ascendentul minorului, poate fi gratificat de acesta din urmă, chiar mai înainte de a fi descărcat de gestiune.

Încheierea contractului de donație cu nerespectarea acestor două incapacități atrage nulitatea absolută a liberalității.

c) formele asociative de proprietate asupra terenurilor cu vegetație forestieră, pășunilor și fânețelor, obștile de moșneni în devălmășie, obștile

domeniul sănătății. Cu privire la capacitatea donatorului de organe, a se vedea L. Stănciulescu, op. cit., pp. 107-110.

¹ A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ediția a IV-a, actualizată de L. Mihai și R. Popescu, Ed. Universul Juridic, București, 2007, vol. III, p. 203.

² Pentru opinia opusă, a se vedea L. Stănciulescu, op. cit., p. 103.

³ Aceștia nu pot dona, nici personal și nici prin reprezentant legal, chiar dacă ar exista autorizarea autorității tutelare.

răzeșești nedivizate, posesoratele, obștile de cumpărare, pădurile grâm-cerești, pădurile urbariale, comunele politice, cooperativele, alte comunități și formele asociative cu diferite denumiri cărora li s-a reconstituit dreptul de proprietate în temeiul Legii nr. 1/2000¹ nu pot înstrăina aceste terenuri, în nici un mod, în întregime sau în parte, nici prin acte cu titlu oneros, nici prin donații [art. 28 alin. (7) din Legea nr. 1/2000].

d) sunt anulabile constituirile ori transferurile de drepturi patrimoniale către terți, realizate de debitor prin acte de transfer cu titlu gratuit, efectuate în cei trei ani anteriori deschiderii procedurii insolvenței, fiind exceptate numai sponsorizările în scop umanitar (art. 80 din Legea nr. 85/2006).

3.1.2. Incapacități de a primi

A) *Persoanele fizice și persoanele juridice care nu au capacitate de folosință anticipată*² nu pot fi gratificate prin donații³.

După dobândirea capacității de folosință anticipată, persoanele fizice concepute pot primi donații, prin reprezentanții lor legali (art. 808 C.civ.)⁴.

Persoanele juridice, care au dobândit capacitate de exercițiu, pot primi numai donațiile ce dau valoare principiului specialității capacității lor de folosință. Chiar și înainte de acest moment, persoanele juridice pot fi gratificate, dacă liberalitatea este dispusă, în scopul constituirii patrimoniului propriu al subiectului colectiv de drept, necesar pentru dobândirea personalității juridice [art. 33 alin. (3) din Decretul nr. 31/1954].

Deși lectura textelor legale menționate, și mai ales a dispozițiilor art. 812 C.civ., potrivit cărora „Dispozițiile în favoarea unui incapabil sunt nule ...”, sugerează că sancțiunea aplicabilă în cazul încheierii unui contract de donație cu nesocotirea acestor interdicții, este nulitatea absolută,

¹ Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere

² Persoana fizică are capacitate de folosință anticipată, din momentul concepției, cu respectarea a două condiții: să se nască vie și să dobândească drepturi. Persoana juridică are capacitate de folosință anticipată, chiar înainte de dobândirea personalității juridice. Persoana juridică poate primi donații în cursul constituirii, dacă acestea sunt necesare pentru a lua ființă în mod valabil.

³ A se vedea *V. Pătulea*, Coordonatele situației juridice specifice donației făcute copiilor doar concepuți, dar nenăscuți, în *Dreptul nr. 1/2003*, p. 63.

⁴ Persoanele fizice neconcepute pot fi gratificate numai indirect, prin intermediul unei liberalități afectată de o sarcină, dispusă în favoarea unei terțe persoane capabile. A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 195.

totuși literatura de specialitate¹ și practica judecătorească au optat pentru aplicarea nulității relative.

B) Cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice străine pot primi donații, care au ca obiect dreptul de proprietate privată asupra terenurilor în România, numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale, la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică [art. 44 alin. (2) din Constituție]²;

Încheierea unui contract de donație cu nerespectarea acestor dispoziții legale atrage nulitatea absolută a acestuia.

C) Medicii, farmaciștii (inclusiv persoanele care practică ilegal medicina) și preoții nu pot primi donații de la bolnavul căruia i-au acordat asistență medicală, respectiv religioasă, în cursul bolii ce a constituit cauza morții.

Această interdicție se întemeiază pe prezumția absolută de viciere a consimțământului dispunătorului, prin captație sau sugestie, ca forme pe care le îmbracă dolul, în materia liberalităților.

Ceea ce interesează în materia acestei interdicții, nu este calitatea de medic, farmacist sau preot, ci asistența cu caracter repetat sau continuu³, acordată donatorului, de către persoanele având această calitate.

În lumina dispozițiilor Codului civil, a orientării jurisprudențiale și doctrinale sunt valabile donațiile dispuse în următoarele condiții:

- donatorul dispune în favoarea unui medic, farmacist sau preot, care nu i-a acordat celui dintâi o astfel de asistență⁴;

- persoana, care are una dintre calitățile menționate și care i-a acordat asistență donatorului, în timpul bolii din a cărei cauză moare, este soțul acestuia din urmă⁵;

¹ Ibidem, p. 203.

² În completarea dispozițiilor constituționale, a fost adoptată Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

³ A se vedea Trib.Suprem, secția civilă, decizia nr. 875/1969, în R.R.D. nr. 12/1969, p. 175.

⁴ *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 197.

⁵ Această excepție este consacrată de literatura de specialitate și nu de către legiuitor. A se vedea, în acest sens: *M. Eliescu*, Moștenirea și devoluțiunea ei, Ed. Academiei, București, 1966, p. 167; *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 197.

totuși literatura de specialitate¹ și practica judecătorească au optat pentru aplicarea nulității relative.

B) Cetățenii străini, apatrizii și persoanele juridice străine pot primi donații, care au ca obiect dreptul de proprietate privată asupra terenurilor în România, numai în condițiile rezultate din aderarea României la Uniunea Europeană și din alte tratate internaționale, la care România este parte, pe bază de reciprocitate, în condițiile prevăzute prin lege organică [art. 44 alin. (2) din Constituție]²;

Încheierea unui contract de donație cu nerespectarea acestor dispoziții legale atrage nulitatea absolută a acestuia.

C) Medicii, farmaciștii (inclusiv persoanele care practică ilegal medicina) și preoții nu pot primi donații de la bolnavul căruia i-au acordat asistență medicală, respectiv religioasă, în cursul bolii ce a constituit cauza morții.

Această interdicție se întemeiază pe prezumția absolută de viciere a consimțământului dispunătorului, prin captație sau sugestie, ca forme pe care le îmbracă dolul, în materia liberalităților.

Ceea ce interesează în materia acestei interdicții, nu este calitatea de medic, farmacist sau preot, ci asistența cu caracter repetat sau continuu³, acordată donatorului, de către persoanele având această calitate.

În lumina dispozițiilor Codului civil, a orientării jurisprudențiale și doctrinale sunt valabile donațiile dispuse în următoarele condiții:

- donatorul dispune în favoarea unui medic, farmacist sau preot, care nu i-a acordat celui dintâi o astfel de asistență⁴;

- persoana, care are una dintre calitățile menționate și care i-a acordat asistență donatorului, în timpul bolii din a cărei cauză moare, este soțul acestuia din urmă⁵;

¹ Ibidem, p. 203.

² În completarea dispozițiilor constituționale, a fost adoptată Legea nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

³ A se vedea Trib.Suprem, secția civilă, decizia nr. 875/1969, în R.R.D. nr. 12/1969, p. 175.

⁴ *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 197.

⁵ Această excepție este consacrată de literatura de specialitate și nu de către legiuitor. A se vedea, în acest sens: *M. Ellescu*, Moștenirea și devoluțiunea ei, Ed. Academiei, București, 1966, p. 167; *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 197.

- donațiile făcute medicilor, farmaciștilor și preoților, care au acordat asistență în condițiile interdicției, dar care au caracter remuneratoriu și care sunt potrivite cu starea materială a donatorului și cu serviciile prestate de către donatar [art. 810 alin. (2) C.civ.]¹;

- donațiile făcute medicilor, farmaciștilor și preoților, care au acordat asistență în condițiile interdicției, dar care sunt rude până la gradul al IV-lea inclusiv cu donatorul, cu condiția ca acesta din urmă să nu aibă moștenitori în linie dreaptă, afară de cazul când donatarul însuși este un astfel de moștenitor [art. 810 alin. (1) C.civ.].

Pentru a evita ocolirea acestei incapacități, prin încheierea unei donații simulate, legiuitorul a dispus, în art. 812 alin. (1) C.civ., că sunt nule, chiar și donațiile deghizate sub forma unui contract oneros sau cele făcute în numele unor persoane interpușe. Mai mult decât atât, în același scop, legiuitorul instituie în art. 812 alin. (2) C.civ. prezumția de persoană interpusă, în favoarea tatălui, a mamei, a copiilor și a descendenților acestora, precum și a soțului persoanei incapabile.

Cu privire la sancțiunea aplicabilă donației dispuse în favoarea medicului, farmacistului sau preotului care acordă asistență donatorului în cursul ultimei boli, care cauzează moartea acestuia, în literatura de specialitate au fost formulate două opinii. În ceea ce ne privește, achiesăm la opinia potrivit căreia nesocotirea acestei interdicții atrage aplicarea nulității absolute, dictată de interesul apărării prestigiului profesiei de medic, farmacist sau preot².

D) Minorii cu vârsta sub 14 ani și interzișii judecătorești, deși nu au capacitate de exercițiu, pot primi donații prin intermediul reprezentanților lor legali sau prin intermediul ascendenților de orice grad (art. 815 C.civ.).

Minorii cu capacitate restrânsă de exercițiu pot accepta personal donația, însă au nevoie, fie de încuviințarea reprezentantului lor legal, fie de cea a unui ascendent al lor.

¹ În completarea dispozițiilor Codului civil, a fost adoptată Legea nr. 46/2003 privind drepturile pacienților, care, prin dispozițiile sale, nu derogă de la dispozițiile dreptului comun. Potrivit dispozițiilor art. 34, pacientul poate oferi angajaților sau unității unde a fost îngrijit plăți suplimentare sau donații cu respectarea legii. A se vedea *I.F. Popa, L.M. Harosa*, Discuții în legătură cu Legea nr. 46/2003 privind drepturile pacientului, în *Dreptul* nr. 8/2003, p. 5-23.

² A se vedea, printre alții, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 204. Pentru opinia contrară, a se vedea, cu titlu exemplificativ, *L. Stănculescu*, op. cit., p. 106.

- donațiile făcute medicilor, farmaciștilor și preoților, care au acordat asistență în condițiile interdicției, dar care au caracter remuneratoriu și care sunt potrivite cu starea materială a donatorului și cu serviciile prestate de către donatar [art. 810 alin. (2) C.civ.]¹;

- donațiile făcute medicilor, farmaciștilor și preoților, care au acordat asistență în condițiile interdicției, dar care sunt rude până la gradul al IV-lea inclusiv cu donatorul, cu condiția ca acesta din urmă să nu aibă moștenitori în linie dreaptă, afară de cazul când donatarul însuși este un astfel de moștenitor [art. 810 alin. (1) C.civ.].

Pentru a evita ocolirea acestei incapacități, prin încheierea unei donații simulate, legiuitorul a dispus, în art. 812 alin. (1) C.civ., că sunt nule, chiar și donațiile deghizate sub forma unui contract oneros sau cele făcute în numele unor persoane interpuse. Mai mult decât atât, în același scop, legiuitorul instituie în art. 812 alin. (2) C.civ. prezumția de persoană interpusă, în favoarea tatălui, a mamei, a copiilor și a descendenților acestora, precum și a soțului persoanei incapabile.

Cu privire la sancțiunea aplicabilă donației dispuse în favoarea medicului, farmacistului sau preotului care acordă asistență donatorului în cursul ultimei boli, care cauzează moartea acestuia, în literatura de specialitate au fost formulate două opinii. În ceea ce ne privește, achiesăm la opinia potrivit căreia nesocotirea acestei interdicții atrage aplicarea nulității absolute, dictată de interesul apărării prestigiului profesiei de medic, farmacist sau preot².

D) Minorii cu vârsta sub 14 ani și interzișii judecătorești, deși nu au capacitate de exercițiu, pot primi donații prin intermediul reprezentanților lor legali sau prin intermediul ascendenților de orice grad (art. 815 C.civ.).

Minorii cu capacitate restrânsă de exercițiu pot accepta personal donația, însă au nevoie, fie de încuviințarea reprezentantului lor legal, fie de cea a unui ascendent al lor.

¹ În completarea dispozițiilor Codului civil, a fost adoptată Legea nr. 46/2003 privind drepturile pacienților, care, prin dispozițiile sale, nu derogă de la dispozițiile dreptului comun. Potrivit dispozițiilor art. 34, pacientul poate oferi angajaților sau unității unde a fost îngrijit plăți suplimentare sau donații cu respectarea legii. A se vedea *I.F. Popa, L.M. Harosa*, Discuții în legătură cu Legea nr. 46/2003 privind drepturile pacientului, în *Dreptul* nr. 8/2003, p. 5-23.

² A se vedea, printre alții, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 204. Pentru opinia contrară, a se vedea, cu titlu exemplificativ, *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 106.

Așadar, în materia donației, legiuitorul a asigurat, prin dispozițiile art. 815 C.civ., o protecție specială în favoarea minorilor și interzișilor judecătorești, statuând că acceptarea donației poate fi realizată/încuviințată, nu numai de către reprezentantul legal al acestora, ci și de către un ascendent al acestora, în ipoteza refuzului reprezentantului legal.

Dacă donația conține un element oneros este necesară, în toate cazurile, și autorizarea autorității tutelare, întrucât actul de acceptare este unul de dispoziție¹.

E) Surdo-mutul care nu știe să scrie, nu poate primi donații, decât prin intermediul unui curator special, numit de autoritatea tutelară, cu rol de interpret al voinței surdo-mutului².

Sanctiunea nerespectării acestei incapacități este nulitatea relativă a contractului de donație.

F) Persoanele juridice.

Așa cum am arătat, persoanele juridice legal constituite pot primi donații, în temeiul dispozițiilor art. 34 din Decretul nr. 31/1954, dacă dreptul care formează obiectul liberalității corespunde scopului stabilit prin lege, actul de înființare sau statut.

Se impun însă, câteva precizări în legătură cu capacitatea anumitor persoane juridice de a accepta donații.

a) donațiile dispuse în favoarea statului vor fi acceptate astfel:

- donațiile dispuse în favoarea ministerelor, altor organe sau instituții centrale care depind direct de Guvern, precum și unităților bugetare care fac parte din sistemul acestora se acceptă de către ministrul sau conducătorul organului ori instituției centrale de stat;

- donațiile dispuse în favoarea unităților administrativ-teritoriale se acceptă, după caz, de consiliul județean sau consiliul municipiului București;

- donațiile dispuse în favoarea regiilor autonome sau societăților comerciale cu capital de stat se acceptă de conducătorii acestora, însă, dacă sunt de interes național, este necesară și autorizația prealabilă a organului tutelar, iar dacă sunt de interes local este necesară, după caz, autorizația consiliului județean sau al consiliului municipiului București.

Dacă obiectul donației este reprezentat de un teren agricol, se cere, în plus, și avizul Ministerului Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale,

¹ A se vedea Trib.jud. Timiș, decizia civilă nr. 493/1984, în R.R.D. nr. 4/1985, p. 61.

² Art. 816 C.civ., coroborat cu art. 152 și 159 C.fam. și cu art. 61 alin. (2) din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale.

iar dacă obiectul liberalității este un imobil situat într-o localitate, este necesar avizul Ministerului Administrației și Internelor.

Bunurile grevate cu sarcini sau pentru care există restanțe de impozite sau taxe, indiferent de natura lor, vor fi acceptate cu titlu de donație de către persoanele juridice de stat numai cu avizul Ministerului Finanțelor Publice.

b) acceptarea donațiilor dispuse în favoarea unor persoane juridice care nu sunt de stat, indiferent că acestea urmăresc sau nu un scop patrimonial, este de competența organelor abilitate să încheie acte juridice în numele și pe seama persoanei juridice, respectiv prin persoanele împuternicite în acest scop¹. De asemenea, pot accepta donații persoanele împuternicite să îndeplinească procedura de dobândire a personalității juridice, pentru ipoteza în care liberalitatea este dispusă în scopul constituirii patrimoniului necesar subiectului colectiv de drept.

Legiuitorul² însă, statuează câteva reguli speciale relativ la actele cu titlu gratuit dispuse în favoarea partidelor politice, instituind unele incapacități atât în sarcina donatarilor, cât și a donatorilor, precum și unele limitări ale cuantumului gratuității. Astfel:

- deși partidele politice își pot constitui sursele de finanțare din liberalități (*inter vivos* sau *mortis causa*), totuși cuantumul acestora, într-un an fiscal, nu poate depăși 0,025% din veniturile prevăzute în bugetul de stat pe anul respectiv, iar în anul în care au loc alegeri, nu pot depăși 0,050%;

- suma maximă donată de o persoană fizică într-un an nu poate depăși 200 de salarii de bază minime brute pe țară, la valoarea existentă la data de 1 ianuarie a anului respectiv, iar donația dispusă de o persoană juridică într-un an nu poate fi mai mare de 500 de salarii de bază minime brute pe țară;

- donatorul poate solicita în scris ca identitatea sa să rămână confidențială, însă de această posibilitate nu poate uza decât dispunătorul, care realizează o donație ce nu depășește 10 salarii de bază minime brute pe țară;

- un partid politic nu poate fi gratificat prin liberalități, al căror autor solicită păstrarea confidențialității asupra identității sale, ce depășesc ca valoare echivalentul a 0,006% din veniturile prevăzute în bugetul de stat pe anul respectiv;

¹ Spre exemplu, în cazul barourilor de avocați, acceptarea donațiilor este realizată de către consiliul baroului.

² Legea nr. 334/2006 privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale.

- sunt interzise donațiile de bunuri ori bani sau serviciile prestate gratuit, făcute cu scopul evident de a obține un avantaj economic sau politic;
- partidele politice, alianțele politice, precum și candidații independenți nu pot accepta donații sau servicii prestate cu titlu gratuit de la o autoritate ori o instituție publică, de la o regie autonomă, de la o companie națională, societate comercială sau societate bancară cu capital integral sau majoritar de stat, precum nu pot accepta donații din partea unui sindicat sau unui cult religios.

Acceptarea donațiilor sau a serviciilor prestate cu titlu gratuit în condițiile interdicției, se sancționează cu nulitatea absolută a liberalității, precum și cu confiscarea sumelor primite, ce vor constitui venit la bugetul de stat;

- partidele politice, alianțele politice, precum și candidații independenți nu pot accepta donații din partea altor state ori a organizațiilor din străinătate, precum și din partea persoanelor fizice sau juridice străine. De asemenea, sumele primite în condițiile acestei interdicții sunt supuse confiscării și se constituie în venit la bugetul de stat, iar donațiile sunt lovite de nulitate absolută.

În mod excepțional, sunt permise următoarele categorii de donații dispuse în favoarea partidelor politice, a alianțelor politice și a candidaților independenți:

- donațiile constând în bunuri materiale necesare activității politice, dar care nu sunt materiale de propagandă electorală, primite de la organizații politice internaționale la care partidul politic respectiv este afiliat sau de la partidele politice sau formațiunile politice aflate în relații de colaborare politică;

- donațiile constând în materiale de propagandă care se folosesc numai în cadrul campaniei electorale pentru alegerea reprezentanților României în Parlamentul European.

3.2. Consimțământul părților

Consimțământul părților contractului de donație trebuie să îndeplinească cerințele dreptului comun:

- să provină de la o persoană cu discernământ;
- să fie exprimat cu intenția de a produce efecte juridice;
- să fie exteriorizat;

Consimțământul părților în materia contractului de donație trebuie exteriorizat, ca excepție de la principiul consensualismului, în formă

solemnă, materializată într-un înscris autentic. Solemnitatea, însă, nu caracterizează și darul manual, care, deși liberalitate, varietate a donației, este un act real.

- să nu fie afectat de vreun viciu de consimțământ.

În materie de liberalități, vicierea consimțământului este realizată, în special, prin dol, ce îmbracă formă captației și sugestiei¹. O distincție netă între cele două forme ale dolului este greu de realizat, întrucât acestea se întrepătrund, atât din punctul de vedere al activităților folosite, cât și din punctul de vedere al scopului urmărit.

Captația constă în folosirea de către donatar a unor manopere dolosive și a unor mijloace frauduloase directe și brutale (precum: sechestrarea dispunătorului, interceptarea corespondenței acestuia, îndepărtarea rudelor și a prietenilor etc.), în scopul de a câștiga încrederea donatorului, înșelându-i buna-credință și determinându-l să-l gratifice prin testament.

Sugestia constă în folosirea unor mijloace indirecte și cu caracter ascuns, rafinat, insidios (precum: șiretenii, afirmații mincinoase la adresa rudelor și prietenilor donatorului, specularea anumitor concepții sau sentimente ale donatorului etc.) în scopul de a sădi în mintea testatorului ideea de a face o liberalitate, pe care nu ar fi făcut-o din proprie inițiativă.

Vicierea consimțământului donatorului atrage nulitatea relativă a contractului de donație.

3.3. Obiectul contractului

Bunul ce formează obiectul contractului de donație trebuie să îndeplinească următoarele condiții²:

a) să existe sau să poată exista în viitor;

Bunurile viitoare (mai puțin moștenirile nedeschise) pot forma obiectul contractului de donație, nu însă și obiectul darurilor manuale³;

b) să fie în circuitul civil;

c) să fie determinat sau determinabil;

d) să fie posibil;

¹ A se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 111. Cât privește specificitatea dolului în materia testamentului, a se vedea *I. Genoiu*, *Drept succesoral*, op. cit., pp. 108-109.

² Aprecierile făcute în Capitolul I al prezentei lucrări, cu privire la obiectul contractului de vânzare-cumpărare, sunt valabile și în cazul contractului de donație.

³ Darul manual este un contract real, tradițiunea bunului fiind de esența sa. Ori, un bun ce nu există nu poate fi predat.

e) să fie licit;

f) bunul individual determinat să fie proprietatea donatorului¹, donația bunului altuia fiind nulă absolut.

3.4. Cauza contractului

Cauza contractului de donație are în structura sa un scop imediat, reprezentat de intenția de a gratifica și un scop mediat, reprezentat de satisfacerea unei trebuințe concrete. Intenția de a gratifica constă în transmiterea dreptului de proprietate, a altui drept real sau a unui drept de creanță, cu titlu gratuit.

Cauza contractului de donație trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să existe;
- să fie reală;
- să fie licită și morală.

3.5. Forma contractului

3.5.1. Forma contractului de donație încheiat între prezenți

Dispozițiile art. 813 C.civ. impun, în mod imperativ, caracterul solemn² al acestui contract. Donația va fi considerată valabil încheiată și va produce efecte, numai dacă consimțământul părților îmbracă forma solemnă³ cerută de lege. De asemenea, trebuie să îmbrace formă solemnă și sarcinile sau condițiile, care afectează donația.

Lipsa formei solemne⁴ atrage sancțiunea nulității absolute. Această condiție este cerută *ad validitatem* și nu *ad probationem*. Dovada acestui contract nu se poate face decât prin însuși înscrisul autentic⁵.

¹ Donația care are ca obiect un bun individual determinat, ce aparține unui terț, este nulă absolut.

² Exigența de formă este o măsură de protecție a voinței donatorului, care procură în mod gratuit un folos patrimonial donatarului.

³ Aici solemnitatea presupune autenticitatea actului. Solemnitatea și autenticitatea, așa cum am arătat și cu ocazia analizei formei contractului de vânzare-cumpărare, sunt noțiuni ce nu se suprapun, prima fiind mai vastă. Solemnitatea se realizează și prin forma autentică, dar aceasta nu este unica modalitate de realizare a formei solemne.

⁴ Lipsa formei autentice poate fi invocată de orice persoană interesată, chiar și de către instanța de judecată din oficiu, oricând și nu poate fi acoperită prin confirmare de către donator.

⁵ Nu poate fi admisă mărturia ca mijloc de probă, nici măcar în completarea unui început de dovadă scrisă.

Dacă donația este nulă pentru vicii de formă, ea trebuie refăcută în întregime, cu respectarea formei cerută de lege (art. 1168 C.civ.).

Articolul 1167 alin. (3) C.civ. stabilește însă că, după moartea donatorului, nulitatea unei donații pentru vicii de formă poate fi acoperită prin confirmarea, ratificarea sau executarea voluntară a donației, de către moștenitorii sau reprezentanții donatorului, dacă confirmarea, ratificarea sau executarea este benevolă și în deplină cunoștință de cauză¹. Confirmarea sau ratificarea realizată în condițiile art. 1167 alin. (3) C.civ. produce efecte numai față de succesorii care au consimțit în acest sens.

3.5.2. Forma contractului de donație încheiat între absenți

Dacă contractul de donație se încheie între absenți, atât oferta de a contracta, cât și acceptarea ei trebuie să fie realizate în formă autentică (art. 814 C.civ.). De asemenea, legiuitorul impune, în art. 814 alin. (2) C.civ., ca acceptarea donației încheiată între absenți să aibă loc în timpul vieții donatorului², altfel oferta de a dona devenind caducă. Mai mult chiar, comunicarea acceptării ofertei trebuie să aibă loc în timpul vieții donatorului și mai înainte ca acesta să devină incapabil. Până în momentul primirii comunicării, donatorul poate revoca, expres sau tacit³, oferta de a dona. Literatura de specialitate⁴, la a cărei opinie achiesăm, consideră că notificarea acceptării ofertei de a dona poate fi realizată și de către succesorii sau creditorii donatarului, întrucât aceasta, spre deosebire de acceptarea ofertei, nu presupune aprecieri de ordin moral.

3.5.3. Statul estimativ

Dacă obiectul contractului este reprezentat de bunuri mobile, corporale sau incorporale, este necesar, în plus, a se realiza un stat estimativ, care să cuprindă descrierea și evaluarea cel puțin globală acestora (art. 827 C.civ.).

¹ În literatura de specialitate au fost formulate mai multe opinii cu privire la rațiunile ce au stat la baza acestei dispoziții legale. A se vedea în acest sens *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 187.

² Se subînțelege cerința ca donatarul să fie în viață la data acceptării ofertei. Moștenitorii acestuia nici nu pot accepta donația, întrucât oferta are caracter *intuitu personae* și nici nu pot uza de acțiunea oblică pentru a accepta donația sau de acțiunea pauliană, pentru a ataca refuzul acceptării donației.

³ Constituie un exemplu de acceptare tacită, vânzarea bunului care a format obiectul ofertei.

⁴ A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 191-192.

Statul estimativ poate îmbrăca nu numai forma autentică, ci și forma unui înscris sub semnătură privată, care trebuie semnat de către părți¹.

Interpretând dispozițiile art. 827² și 772 C.civ., doctrina a conchis că lipsa statului estimativ nu atrage nulitatea donației, fiind cerut numai din rațiuni *ad probationem*.

Nu este necesară realizarea statului estimativ în cazul darurilor manuale și al donațiilor indirecte.

3.5.4. Forma contractului de donație al cărui obiect este reprezentat de bunuri imobile³

Așa cum am arătat, donația trebuie să îmbrace forma solemnă, indiferent dacă bunul ce-i formează obiectul este mobil sau imobil (teren sau construcție), spre deosebire de contractul de vânzare-cumpărare, care devine solemn, numai dacă obiectul său este reprezentat de terenuri.

3.6. Principiul irevocabilității donațiilor

Orice contract este guvernat de principiul forței obligatorii, consacrat de dispozițiile art. 969 C.civ. Potrivit acestui principiu, contractul încheiat între părți este obligatoriu pentru acestea, voința părților devenind legea părților. Contractul nu poate fi denunțat unilateral, ci numai prin acordul de voință al părților, aceasta constituind o irevocabilitate de gradul I.

În egală măsură, contractul de donație este guvernat de principiul irevocabilității, însă forța obligatorie a acestuia este mai accentuată, în materia liberalităților *inter vivos*. Vorbim, în materia donației, de o irevocabilitate

¹ A se vedea: R. Sanilevici, op. cit., p. 68; I. Zinveliu, Contractele civile instrumente de satisfacere a intereselor cetățenilor, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1978, p. 156; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 190.

² Art. 827 C.civ. condiționează de existența statului estimativ, valabilitatea contractului de donație al cărui obiect este reprezentat de bunuri mobile. Dimpotrivă, art. 772 C.civ., recunoaște implicit validitatea donației, chiar dacă evaluarea bunurilor mobile, care formează obiectul acesteia, nu sunt evaluate prin stat estimativ, ci în baza unei expertize. Considerăm că literatura de specialitate a dat o interpretare justă dispozițiilor legale menționate, motiv pentru care susținem opinia formulată de aceasta.

³ Cât privește problemele speciale privind donațiile în lumina dispozițiilor Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, a se vedea Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 191-192.

de gradul II¹, care vizează nu numai efectele contractului (precum irevocabilitatea de gradul I), ci însăși validitatea contractului. Ori de câte ori, în contractul de donație, sunt inserate clauze care sunt incompatibile cu principiul irevocabilității, contractul devine nul în întregime. Așadar, este lovit de nulitate contractul de donație în integralitatea sa și nu numai clauza incompatibilă cu principiul irevocabilității, chiar dacă aceasta nu a fost cauza determinantă și impulsivă a liberalității. Numai în mod excepțional, în cazul donației divizibile, nulitatea clauzei incompatibile nu atrage nulitatea întregului contract.

În lumina dispozițiilor Codului civil, sunt *incompatibile* cu principiul irevocabilității, următoarele clauze²:

a) nu poate fi inserată în contractul de donație o condiție potestativă, pură³ sau simplă⁴, suspensivă sau rezolutorie, din partea donatorului (art. 822 C.civ.)⁵;

b) este nulă donația prin care donatarului îi incumbă obligația de plată a datoriilor viitoare nedeterminate (art. 823 C.civ.);

c) este nulă donația prin care donatorul își rezervă dreptul de a dispune de bunul donat sau de o sumă determinată din bunurile dăruite, chiar dacă donatorul a murit și nu a dispus de ele (art. 824 C.civ.)⁶. Într-o astfel de ipoteză, donația este nulă, numai în limita bunului sau sumei cu privire la care donatorul și-a rezervat dreptul de a dispune. Donația devine nulă în totalitate, dacă dreptul de a dispune, rezervat de donator, este circumscris întregii liberalități.

d) este nulă donația prin care donatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul.

¹ Această irevocabilitate este reglementată de dispozițiile art. 801 și 822-824 C.civ. și acționează descurajant pentru donator, contribuind, în egală măsură, la siguranța circuitului civil. A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 205.

² Enumerarea realizată de Codul civil nu este limitativă.

³ Realizarea condiției potestative pure depinde exclusiv de voința donatorului.

⁴ Realizarea condiției potestative simple din partea donatorului depinde atât de voința acestuia, cât și de un element exterior.

⁵ Spre deosebire de contractele cu titlu oneros, care sunt valabile, chiar dacă sunt afectate de o condiție potestativă simplă, contractul de donație este nul, dacă este afectat de o condiție prezentând acest caracter (art. 1006 C.civ.). În cazul contractelor cu titlu oneros, numai inserarea unei condiții potestative pure din partea celui ce se obligă atrage nulitatea (art. 1010 C.civ.).

⁶ De fapt, suntem în prezența unei condiții rezolutorii pur potestative.

Dimpotrivă, sunt *compatibile* cu principiul irevocabilității următoarele clauze:

- donația afectată de termen, întrucât această modalitate a actului juridic afectează numai exercițiul dreptului transmis, nu și existența acestuia;
- donația afectată de o condiție mixtă¹ sau cazuală²;
- donația în temeiul căreia donatarului îi incumbă obligația de a plăti datoriile prezente și viitoare, dar determinate ale donatorului;
- donația în temeiul căreia donatorul își rezervă posibilitatea întoarcerii bunului dăruit în patrimoniul său, dacă donatarul și/sau descendenții săi ar precedea (art. 825 C.civ.). Reîntoarcerea bunului nu poate fi stipulată în favoarea altei persoane decât donatorul, întrucât am fi în prezența unei substituții fideicomisare³, interzisă expres de lege.
- clauza de împuternicire în favoarea donatorului, inserată în contractul de depozit al unei sume de bani la o unitate bancară;
- donația care cuprinde clauze de inalienabilitate, în măsura în care acestea sunt permise;
- donația prin care donatorul își rezervă dreptul de uzufruct (sau dreptul de abitație), transmițând cu titlu gratuit nuda proprietate, precum și donația prin care donatorul își rezervă nuda proprietate, transmițând dreptul de uzufruct (sau dreptul de abitație).

3.7. Revocabilitatea donațiilor între soți

În ceea ce privește donațiile făcute între soți⁴, al căror obiect este reprezentat de bunurile proprii ale soțului donator⁵, art. 937 alin. (1) C.civ.⁶ stabilește că acestea sunt revocabile, fiind consacrată astfel o excepție de la principiul irevocabilității, atât de gradul I, cât și de gradul II.

¹ Realizarea condiției mixte depinde de voința celui ce se obligă, precum și de voința altei persoane (art. 1007 C.civ.).

² Realizarea condiției cazuale depinde de hazard (art. 1005 C.civ.).

³ Cu privire la problematica substituției fideicomisare, a se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept succesoral, op. cit., p. 292 și urm.; *I. Genoiu*, Drept succesoral, op. cit., p. 199 și urm.

⁴ Este vorba despre donațiile încheiate în timpul căsătoriei.

⁵ Soțul donator poate dispune în favoarea soțului donatar de următoarele categorii de bunuri: bunurile sale proprii; cota ideală dintr-un bun sau dintr-o universalitate de bunuri, deținut/ă în coproprietate cu alte persoane decât soțul donatar; dreptul asupra unei moșteniri deschise.

⁶ Art. 937 alin. (1) C.civ. prevede că „Orice donațiune făcută între soți în timpul maritagiului este revocabilă”.

Revocarea donației poate fi atât expresă¹, cât și tacită² și se poate realiza, în principiu, numai prin voința unilaterală a soțului donator (nu și a moștenitorilor sau creditorilor acestuia), independent de faptul că gratuitatea îmbracă forma donației realizată prin act autentic, donației indirecte sau a darului manual.

Soțul donator poate revoca donația oricând și pentru orice motiv, atât în timpul căsătoriei, cât și după încetarea, desfacerea sau desființarea acesteia. Soțul donator poate revoca, așadar, donația, chiar și după moartea soțului donatar, împotriva moștenitorilor acestuia, astfel încât este justă concluzia potrivit căreia donațiile între soți devin irevocabile, numai după moartea donatorului³.

Fiind de esența donațiilor, dreptul soțului donator de a revoca donația nu trebuie stipulat în contract și nici nu poate fi înlăturat printr-o clauză contrară.

În materia donațiilor între soți, nu operează, așa cum am arătat, irevocabilitatea de gradul II, astfel încât contractul de donație, ale cărui părți sunt soții, poate conține clauze care, potrivit dreptului comun, sunt considerate incompatibile. Drept urmare, donația poate fi afectată de o condiție potestativă pură sau simplă din partea donatorului, poate fi stipulată, în sarcina donatarului, obligația de plată a datoriilor viitoare nedeterminate sau donatorul poate să-și rezerve dreptul de a dispune de bunul donat.

De asemenea, cauzele legale de revocare a donației (surveniența de copil, ingratitudea și neexecutarea sarcinii)⁴ nu au aplicabilitate în materia donației între soți, în timpul vieții donatorului. Numai după moartea acestuia din urmă, moment în care donația devine irevocabilă, moștenitorii săi pot cere revocarea liberalității pentru ingratitude sau pentru neexecutarea sarcinii, potrivit regulilor care guvernează cauzele legale de revo-

¹ Constituie un exemplu de revocare expresă a donației, acea revocare materializată într-un act notarial sau într-un testament.

² Constituie, spre exemplu, revocare tacită a donației, realizarea de către donator a unui legat, având ca obiect același bun, care a format și obiectul liberalității *inter vivos*. Pentru a fi în prezența revocării tacite, este necesar ca, în testament, să nu se facă vorbire expresă despre revocarea donației.

³ A se vedea: Trib. Suprem, colegiul civil, decizia nr. 1649/1955, în C.D. 1955, pp. 82-83; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 551/1970, Repertoriu ... 1969-1975, pp. 134-135; *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 211.

⁴ Cauzele legale de revocare a donațiilor vor fi analizate extensiv în ultima secțiune a acestui capitol.

care. Rezultă, așadar, că revocarea pentru surveniență de copil este lipsită de orice aplicabilitate în materia donațiilor între soți.

Donațiile între soți derogă, în egală măsură, și de la principiul irevocabilității de gradul I, întrucât donatorul poate oricând, prin voința sa unilaterală, să revoce liberalitatea dispusă în favoarea celui alt soț.

Pentru a asigura deplina eficacitate a dispozițiilor legale care consacră principiul revocabilității donațiilor între soți, legiuitorul a interzis, prin dispozițiile art. 938 C.civ., donațiile mutuale, reciproce între soți, făcute prin același act iar, prin dispozițiile art. 940 alin. (2) C.civ., donațiile indirecte sau simulate, chiar dacă acestea nu aduc atingere rezervei succesoriale.

Mai mult chiar, în același scop, prin dispozițiile art. 941 C.civ., legiuitorul a prezumat absolut că sunt persoane interpuse copiii soțului donatar (dintr-o altă căsătorie, din afara căsătoriei sau adoptați numai de către donatar) și rudele (în linie dreaptă și pe linie colaterală, până la gradul IV), față de care soțul donatar ar avea, la momentul încheierii contractului, vocație succesorală concretă.

Secțiunea a 2-a. Donațiile simulate, donațiile indirecte și darul manual

§1. Donațiile simulate

Simulația poate îmbrăca, potrivit dreptului comun, reprezentat de dispozițiile art. 1175 C.civ., forma fictivității, deghizării și interpunerii de persoane. În materia donațiilor, însă, simulația poate îmbrăca numai forma deghizării și interpunerii de persoane.

1.1. Donația deghizată

Simulația prin deghizare în materia donației presupune existența a două acte:

- unul public, care consacră o operațiune juridică cu titlu oneros;
- unul secret, reprezentând voința reală a părților și care consacră o liberalitate¹.

¹ Deghizarea, în acest caz, este totală, pentru că se ascunde natura actului secret. Deghizarea numai a unui element al contractului nu generează o donație deghizată. Valorează, spre exemplu, donație deghizată încheierea de către părți a unui contract de vânzare-cumpărare în care nu este datorat prețul.

Donația deghizată este, în principiu, valabilă, dacă sunt întrunite în mod cumulativ condițiile de fond (inclusiv irevocabilitatea de gradul II) și de formă ale oricărui contract de donație aparent.

Forma pe care trebuie să o îmbrace donația deghizată a suscitat, în literatura de specialitate și în practica judecătorească, vii controverse. De la instanțele judecătorești¹, au emanat soluții care au dus la conturarea următoarei reguli: donația deghizată nu trebuie să îmbrace forma solemnă, ci trebuie să îmbrace forma pe care legea o cere pentru actul cu care se deghizează². Sancțiunea nerespectării acestei forme este împrumutată însă de la donație, fiind nulitatea absolută.

Așadar, jurisprudența consideră că donația deghizată trebuie să îmbrace forma cerută de lege pentru contractul care deghizează, însă sancțiunea aplicabilă în caz de nerespectare a acestei forme este împrumutată din dreptul comun.

Doctrina³ însă, în majoritatea ei, critică poziția adoptată de instanțele judecătorești în această materie, principalul argument fiind acela că nu se dă valoare normelor imperative ale art. 813 C.civ., care consacră, în mod expres, forma autentică a oricărei donații.

Dovada deghizării este guvernată de regulile generale ale simulației. Astfel, părțile fac proba cu contraînscriș sau prin început de dovadă scrisă, ce poate fi completat cu martori sau cu prezumții, iar terții pot dovedi deghizarea, prin orice mijloc de probă.

Pentru a facilita dovada deghizării, legiuitorul, prin dispozițiile art. 845 C.civ., prezumă relativ a fi donație deghizată înstrăinarea cu titlu oneros, făcută unui succesibil în linie dreaptă, cu rezerva uzufructului sau cu sarcina rentei viagere și dacă deghizarea nu este invocată de către un moștenitor în linie dreaptă, care a consimțit la încheierea actului.

¹ A se vedea Trib. București, decizia civilă nr. 1855/1968, în R.R.D. nr. 7/1969, p. 167.

² Forma actului cu care se deghizează poate fi forma solemnă sau forma scrisă cerută *ad probationem*.

³ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 216-217; *I. Zinveliu*, op. cit., p. 158; *E. Safta-Romano*, op. cit., pp. 165-166; *C. Toader*, op. cit., p. 133; *C. Macovei*, op. cit., pp. 104-105. Pentru opinia opusă, care valorifică orientarea jurisprudențială, a se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 118. În ceea ce ne privește, achiesăm la punctul de vedere majoritar, întrucât considerăm că jurisprudența nu este consecventă în raționamentul său.

1.2. Donația prin interpunere de persoane

Donația simulată prin interpunere de persoane se caracterizează prin aceea că actul public se încheie cu o persoană interpusă, iar în contraînscriș se indică donatarul real. Simulația, în acest caz, vizează persoana gratificatului și nu natura juridică a actului încheiat, precum în cazul simulației prin deghizare. Nu întotdeauna simulația prin interpunere de persoane ascunde o operațiune ilicită. Dar, de cele mai multe ori, prin această modalitate, se gratifică indirect o persoană incapabilă de a primi prin donații.

Donațiile realizate prin interpunere de persoane trebuie să întrunească cumulativ toate condițiile de validitate a donației, atât pe cele de fond, cât și pe cele de formă. În cazul donației simulate prin interpunere de persoane, problema formei nu se pune, întrucât, așa cum am arătat, nu se simulează natura actului încheiat, ci numai persoana donatarului.

Pentru a facilita dovedirea simulației, art. 812 C.civ. prezumă absolut că sunt persoane interpuse părinții, descendenții și soțul persoanei incapabile. În puterea legii, și persoanele interpuse amintite devin incapabile de a primi prin donații.

§2. Donațiile indirecte

Donațiile indirecte sunt liberalități care nu îmbracă forma contractului de donație, ci forma altor acte juridice. Ceea ce atrage calificarea acestor acte juridice ca donații indirecte, este existența lui *animus donandi*.

Donațiile indirecte trebuie să reunească numai condițiile de fond ale donației, nu și pe cele de formă. În schimb, însă, actul prin intermediul căruia se realizează indirect liberalitatea, trebuie să fie încheiat cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de lege pentru acel act. Actele, ce pot fi folosite pentru a gratifica indirect o persoană în timpul vieții, sunt:

a) *renunțarea la un drept*, făcută cu intenția de a gratifica¹;

Renunțarea la un drept poate avea și caracter oneros, astfel încât numai prezența intenției de a gratifica atrage calificarea acestui act, ca fiind o liberalitate. Această intenție poate fi dovedită prin orice mijloc de probă.

¹ Constituie o donație indirectă, spre exemplu, renunțarea la moștenire, de care va beneficia comoștenitorul de același grad sau moștenitorul din gradul subsecvent.

b) *remiterea de datorie cu titlu gratuit* (art. 1138-1142 C.civ.);

Creditorul care renunță, total sau parțial, însă cu titlu gratuit, la valorificarea dreptului său de creanță realizează o donație indirectă.

c) *stipulația în favoarea unei terțe persoane*, caracterizată de existența lui *animus donandi*.

Stipulația pentru altul este actul prin care stipulantul-donator dispune ca promitentul să transmită terțului beneficiar (donatarului) bunul donat. Actul se încheie între stipulantul-donator și promitent. Nu este necesară acceptarea terțului-donatar pentru a asigura validitatea actului. Dreptul asupra bunului donat se transmite în patrimoniul terțului-donatar, automat, ca urmare a realizării acordului de voință între stipulantul-donator și promitent. Acceptarea donației de către terțul-donatar, ce poate fi realizată atât în timpul vieții acestuia, de către gratificat, cât și după moartea acestuia, de către succesorii săi în drepturi, are numai efectul de a consolida retroactiv dreptul său asupra bunului donat. Această donație devine irevocabilă, numai după acceptarea ei de către terțul-donatar. Rezultă așadar că, până la acceptarea donatarului, nu operează forța obligatorie a contractului (irevocabilitatea de gradul I). Dimpotrivă, însă, trebuie respectat chiar și principiul irevocabilității donațiilor (irevocabilitatea de gradul II), astfel încât liberalitatea nu trebuie să conțină clauze incompatibile cu acesta.

Donația indirectă realizată prin intermediul stipulației pentru altul generează mai multe categorii de raporturi juridice. Astfel:

- raporturi juridice între părțile donației directe, stipulant și promitent;
- raporturi juridice între donatorul-stipulant și donatarul-terț beneficiar;
- raporturi juridice între promitent și terțul beneficiar.

Cât privește primele două categorii de raporturi juridice, regulile capacității de a dispune și de a primi donații trebuie respectate, în persoana ambelor părți. Numai în cazul raporturilor dintre promitent și terțul beneficiar nu se pune problema capacității de a dispune sau de a primi donații, întrucât este vorba numai de executarea unei obligații.

§3. Darul manual

Darul manual este o varietate a donației și reprezintă acel contract real, prin care donatorul transferă, în patrimoniul donatarului, un bun. Fiind un contract real, acordul de voință al părților trebuie să fie însoțit de remiterea materială a bunului donat (tradițiunea bunului¹).

¹ Art. 644 C.civ. reține, printre modurile generale de dobândire a dreptului de proprietate, și tradițiunea. Potrivit instanței supreme, prin „tradițiunea” bunului nu

Așadar, ceea ce deosebește darul manual de contractul de donație este faptul că validitatea darului manual este condiționată de predarea bunului, în timp ce validitatea donației este condiționată de realizarea formei solemne.

3.1. Condițiile de validitate ale darului manual

Darul manual reprezintă o excepție de la regula formei solemne a contractului de donație, neconstituindu-se însă și într-o excepție de la regulile de fond ale acestuia.

Drept urmare, pot primi daruri manuale și minorii. Persoanele minore lipsite de capacitate de exercițiu primesc bunul donat prin reprezentantul lor legal, iar cei cu capacitate restrânsă de exercițiu primesc ei înșiși bunul donat, dar au nevoie de încuviințarea reprezentantului lor legal. Dacă darul manual conține și un element oneros, autoritatea tutelară trebuie să autorizeze primirea bunului donat.

Ca și donația, darul manual nu trebuie să conțină clauze incompatibile cu principiul irevocabilității (irevocabilitatea de gradul II).

Obiectul darului manual nu poate fi format decât din bunuri mobile corporale, pentru că numai acestea sunt susceptibile de tradițiune. În mod excepțional, însă, pot forma obiectul darului manual titlurile la purtător și biletele de bancă. *Per a contrario*, nu pot forma obiectul darului manual bunurile imobile, bunurile mobile incorporale și bunurile care nu există¹.

3.2. Dovada darului manual

În principiu, darul manual² poate fi dovedit prin orice mijloc de probă, întrucât tradițiunea, care este un element esențial al darului manual și nu o modalitate de executare a acestuia³, constituie o chestiune de fapt.

Donatorul însă și succesorii acestuia în drepturi nu pot realiza dovada darului manual, în lumina dispozițiilor art. 1191 C.civ., decât printr-un

trebuie să se înțeleagă neapărat o deplasare fizică a bunului, cum ar fi preluarea acestuia din mâna donatorului. Suntem în prezența tradițiunii (implicite), și în ipoteza în care donatorul înmânează donatarului cheile autoturismului sau cheile depozitului în care se află bunul.

¹ A se vedea *Fl. Baias*, În legătură cu depunerea unei sume de bani în cont curent personal la CEC în vederea cumpărării unui autoturism, în *Dreptul* nr. 3/1990, p. 17.

² Pentru amănunte cu privire la problematica darului manual, a se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 228-233.

³ *Ibidem*, p. 228.

înscris sub semnătură privată sau printr-un început de dovadă scrisă, completat cu martori. Așadar, din rațiuni de probațiune (*ad probationem*), darul manual trebuie să se materializeze într-un înscris sub semnătură privată.

Donatarul posesor, aflat la adăpostul solid al dispozițiilor art. 1909 C.civ., nu are nevoie, pentru o dovedă darul manual, de înscris.

Persoanele interesate pot dovedi darul manual, sub toate aspectele pe care acesta le comportă, prin orice mijloc de probă.

3.3. Darurile de nuntă¹

Darurile de nuntă sunt acele daruri oferite soților, cu ocazia serbării nunții. Potrivit practicii judecătorești, acestea devin bunuri comune ale soților, în cote egale, chiar dacă sunt oferite de părinții unuia dintre soți, întrucât se prezumă intenția dispunătorului de a gratifica ambii soți².

Dimpotrivă, bunurile donate de către părinți, în timpul căsătoriei, unuia dintre soți, devin bunuri proprii ale acestuia din urmă, mai puțin în situația în care donatorul arată că a înțeles să gratifice ambii soți [art. 31 lit. b) C.fam.].

Literatura de specialitate³, însă, critică orientarea jurisprudențială și, raportându-se numai la prevederile *de lege lata* în materie, apreciază că bunurile dobândite prin donație, inclusiv darurile de nuntă, devin bunuri proprii ale fiecărui soț, dacă gratificantul nu a dispus în mod expres ca ele să devină bunuri comune. Numai darurile obișnuite⁴, la care face referire art. 759 C.civ., constând în sume mici de bani sau în bunuri de mică valoare, devin, potrivit literaturii de specialitate, bunuri comune.

¹ Această noțiune nu este folosită de legiuitor, însă operațiunea care poartă această denumire are o frecvență relativă în practică, astfel încât este necesară analiza problematicii acesteia.

² A se vedea, cu titlu de exemplu: Trib. Suprem, colegiul civil, decizia nr. 1545/1963, în J.N. nr. 9/1964, p. 151; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 79/1973, în Repertoriu... 1969-1975, p. 19; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 6/1979, în R.R.D. nr. 5/1979, p. 53 etc.

³ A se vedea: M. Eliescu, Moștenirea și devoluțiunea ei în dreptul R.S.R., Ed. Academiei, București, 1966, p. 248; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 234-236; E. Safta-Romano, op. cit., pp. 191-193.

⁴ De altfel, darurile obișnuite sunt scutite și de la obligația de raport. A se vedea, în acest sens, I. Genoiu, Drept succesoral, op. cit., p. 253.

înscris sub semnătură privată sau printr-un început de dovadă scrisă, completat cu martori. Așadar, din rațiuni de probațiune (*ad probationem*), darul manual trebuie să se materializeze într-un înscris sub semnătură privată.

Donatarul posesor, aflat la adăpostul solid al dispozițiilor art. 1909 C.civ., nu are nevoie, pentru a dovedi darul manual, de înscris.

Persoanele interesate pot dovedi darul manual, sub toate aspectele pe care acesta le comportă, prin orice mijloc de probă.

3.3. Darurile de nuntă¹

Darurile de nuntă sunt acele daruri oferite soților, cu ocazia serbării nunții. Potrivit practicii judecătorești, acestea devin bunuri comune ale soților, în cote egale, chiar dacă sunt oferite de părinții unuia dintre soți, întrucât se prezumă intenția dispunătorului de a gratifica ambii soți².

Dimpotrivă, bunurile donate de către părinți, în timpul căsătoriei, unuia dintre soți, devin bunuri proprii ale acestuia din urmă, mai puțin în situația în care donatorul arată că a înțeles să gratifice ambii soți [art. 31 lit. b) C.fam.].

Literatura de specialitate³, însă, critică orientarea jurisprudențială și, raportându-se numai la prevederile *de lege lata* în materie, apreciază că bunurile dobândite prin donație, inclusiv darurile de nuntă, devin bunuri proprii ale fiecărui soț, dacă gratificantul nu a dispus în mod expres ca ele să devină bunuri comune. Numai darurile obișnuite⁴, la care face referire art. 759 C.civ., constând în sume mici de bani sau în bunuri de mică valoare, devin, potrivit literaturii de specialitate, bunuri comune.

¹ Această noțiune nu este folosită de legiuitor, însă operațiunea care poartă această denumire are o frecvență relativă în practică, astfel încât este necesară analiza problematicii acesteia.

² A se vedea, cu titlu de exemplu: Trib. Suprem, colegiul civil, decizia nr. 1545/1963, în J.N. nr. 9/1964, p. 151; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 79/1973, în Repertoriu... 1969-1975, p. 19; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 6/1979, în R.R.D. nr. 5/1979, p. 53 etc.

³ A se vedea: M. Eliescu, Moștenirea și devoluțiunea ei în dreptul R.S.R., Ed. Academiei, București, 1966, p. 248; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 234-236; E. Safta-Romano, op. cit., pp. 191-193.

⁴ De altfel, darurile obișnuite sunt scutite și de la obligația de raport. A se vedea, în acest sens, I. Genoin, Drept succesoral, op. cit., p. 253.

În ceea ce ne privește, considerăm că opinia doctrinei este justă, dată fiind lipsa de preocupare a legiuitorului pentru reglementarea acestei varietăți a donației. *De lege ferenda*, însă, considerăm că problematica darurilor de nuntă trebuie să fie reglementată de o manieră expresă și tranșantă, astfel încât doctrina și jurisprudența să nu se mai afle pe poziții antagonice. De altfel, considerăm că punctul de vedere jurisprudențial ar putea fi avut în vedere de către viitorul legiuitor, astfel încât, *de lege ferenda*, darurile de nuntă să fie considerate bunuri comune ale soților, datorită faptului că acestea sunt oferite cu ocazia încheierii căsătoriei, în scopul constituirii unui patrimoniu comun, minim al viitoarei familii.

Secțiunea a 3-a. Efectele contractului de donație

§1. Efectele contractului de donație între părți

1.1. Considerații generale privind efectele contractului de donație între părți

De cele mai multe ori, prin efectul contractului de donație, se transmite de către donator, cu titlu gratuit, un drept real. În această ipoteză, transmiterea dreptului real are loc în momentul realizării acordului de voință, în forma cerută de lege (forma autentică sau forma cerută de lege pentru actul juridic prin care se realizează indirect donația). În cazul darului manual, transmiterea dreptului real se realizează în momentul predării bunului.

Pot fi întâlnite, însă, și cazuri în care, prin efectul donației, să fie stins un drept și obligația corelativă, precum în cazul remiterii de datorie sau cazuri în care, prin efectul donației, să fie transmis donatarului un drept de creanță, precum în cazul cesiunii de creanță cu titlu gratuit¹.

În principiu, prin efectul donației, se nasc obligații numai în sarcina donatorului. Acesta este ținut de obligația de a preda donatarului bunul și de a-l garanta pe acesta din urmă, în anumite condiții.

Donatarului îi revin obligații, numai în ipoteza donației cu sarcini, caz în care donația devine un contract sinalagmatic. În toate celelalte cazuri, donatarul este ținut numai de îndatorirea de recunoștință față de donator.

¹ Acesteia i se vor aplica regulile statuate de dispozițiile art. 1391 C.civ.

1.2. Obligațiile donatorului

a) obligația de predare a bunului donat;

Așa cum am arătat, contractul de donație este un contract translativ de proprietate. Drept urmare, transferul dreptului de proprietate asupra bunului donat se realizează în momentul realizării acordului de voință al părților, în forma prevăzută de lege, independent de predarea bunului.

Donatorul este obligat să predea donatarului bunul, la termenul și în locul stabilite în contract, trebuie să conserve bunul până la predare și să răspundă pentru pierrea culpabilă a acestuia. Nu se poate vorbi de obligația de predare a bunului, în cazul darului manual, deoarece acesta este un contract real și pentru validitatea lui este necesar ca acordul de voință să fie însoțit de remiterea materială a bunului donat.

b) obligația de garanție.

Întrucât contractul de donație este cu titlu gratuit, donatorul nu va garanta pe donatar contra evicțiunii și viciilor ascunse, decât în următoarele cazuri prevăzute de Codul civil¹:

- dacă, prin contract, donatorul s-a obligat în acest sens [art. 828 alin. (2)];
- dacă evicțiunea provine din faptul său personal [art. 828 alin. (3)]²;
- în caz de dol, donatorul răspunde de pagubele rezultând din viciile ascunse, cunoscute de el și necomunicate, care au cauzat un prejudiciu donatarului;
- în cazul donației cu sarcini, donatorul va răspunde contra evicțiunii și pentru vicii, în limitele valorii sarcinilor [art. 828 alin. (3)].

1.3. Obligațiile donatarului

Pentru donatar există obligații, numai în ipoteza în care donația este cu sarcini, deci nu este pur gratuită. Dacă donația este pur gratuită, donatarul

¹ Deși contract translativ de proprietate, ca și vânzarea, donația se deosebește de cea dintâi și cât privește obligația donatorului de a garanta. Dacă vânzătorul este ținut, ca regulă, de obligația de a garanta contra viciilor și evicțiunii, donatorului, numai în mod excepțional, îi revine o astfel de obligație. Având caracter de excepție, cazurile în care donatorul datorează garanție sunt expres și limitativ prevăzute de lege. Cu privire la obligația donatorului de a garanta, a se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, p. 240; *D. Chirică*, *op. cit.*, p. 159.

² Spre exemplu, donatorul vinde și predă bunul donat anterior, în forma cerută de lege.

1.2. Obligațiile donatorului

a) obligația de predare a bunului donat;

Așa cum am arătat, contractul de donație este un contract translativ de proprietate. Drept urmare, transferul dreptului de proprietate asupra bunului donat se realizează în momentul realizării acordului de voință al părților, în forma prevăzută de lege, independent de predarea bunului.

Donatorul este obligat să predea donatarului bunul, la termenul și în locul stabilite în contract, trebuie să conserve bunul până la predare și să răspundă pentru pierirea culpabilă a acestuia. Nu se poate vorbi de obligația de predare a bunului, în cazul darului manual, deoarece acesta este un contract real și pentru validitatea lui este necesar ca acordul de voință să fie însoțit de remiterea materială a bunului donat.

b) obligația de garanție.

Întrucât contractul de donație este cu titlu gratuit, donatorul nu va garanta pe donatar contra evicțiunii și viciilor ascunse, decât în următoarele cazuri prevăzute de Codul civil¹:

- dacă, prin contract, donatorul s-a obligat în acest sens [art. 828 alin. (2)];

- dacă evicțiunea provine din faptul său personal [art. 828 alin. (3)]²;

- în caz de dol, donatorul răspunde de pagubele rezultând din viciile ascunse, cunoscute de el și necomunicate, care au cauzat un prejudiciu donatarului;

- în cazul donației cu sarcini, donatorul va răspunde contra evicțiunii și pentru vicii, în limitele valorii sarcinilor [art. 828 alin. (3)].

1.3. Obligațiile donatarului

Pentru donatar există obligații, numai în ipoteza în care donația este cu sarcini, deci nu este pur gratuită. Dacă donația este pur gratuită, donatarul

¹ Deși contract translativ de proprietate, ca și vânzarea, donația se deosebește de cea dintâi și cât privește obligația donatorului de a garanta. Dacă vânzătorul este ținut, ca regulă, de obligația de a garanta contra viciilor și evicțiunii, donatorului, numai în mod excepțional, îi revine o astfel de obligație. Având caracter de excepție, cazurile în care donatorul datorează garanție sunt expres și limitativ prevăzute de lege. Cu privire la obligația donatorului de a garanta, a se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, p. 240; *D. Chirică*, *op. cit.*, p. 159.

² Spre exemplu, donatorul vinde și predă bunul donat anterior, în forma cerută de lege.

are numai o obligație de recunoștință, neîndeplinirea acesteia putând atrage revocarea liberalității pentru ingratitudine.

Sarcina reprezintă o obligație impusă donatarului¹. Aceasta trebuie să fie posibilă, licită și morală și poate fi prevăzută în favoarea donatorului², a donatarului însuși³ sau a unei terțe persoane⁴.

Donația cu sarcină devine un contract sinalagmatic, în limitele sarcinii, iar donatarul este ținut să execute obligația contractuală, altfel putând interveni revocarea liberalității. Dacă donatarul nu execută sarcina, donatorul poate solicita executarea silită cu daune-interese sau revocarea (rezoluțiunea) pentru neexecutare⁵.

Revocarea, ca și rezoluțiunea pentru neexecutare, produce efecte retroactive atât față de donatar și succesorii săi în drepturi, cât și față de terții în favoarea cărora au fost constituite drepturi (art. 830 C.civ.).

Acțiunile în executarea donației sau în revocarea acesteia pot fi intentate atât de donator și succesorii acestuia în drepturi, cât și de creditorii chirografari ai donatorului, pe calea acțiunii oblice (art. 974 C.civ.).

Terțul în favoarea căruia a fost stipulată sarcina poate cere numai executarea obligației, nu și revocarea donației.

§2. Efectele donației față de terți

Ca și vânzarea-cumpărarea, contractul de donație produce efecte numai între părțile contractante. Pentru ca donația să fie opozabilă și terților, este necesară realizarea formelor de publicitate, diferit după cum obiectul

¹ Sarcina deși se aseamănă cu condiția rezolutorie, ambele fiind modalități ale actului juridic civil, nu trebuie confundată cu aceasta. Pentru o netă distincție între cele două modalități ale actului juridic civil, a se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, pp. 241-242.

² Constituie o astfel de sarcină, spre exemplu, plata de către donatar a unei datorii a donatorului.

³ Spre exemplu, donatorul îi impune donatarului obligația de a merge la o bursă de studiu în străinătate. Într-o astfel de ipoteză, donația păstrează caracterul pur gratuit, întrucât donatarul își datorează sieși îndeplinirea sarcinii. Deși nu se transformă într-un contract sinalagmatic, donația poate fi revocată pentru neexecutare.

⁴ De fapt, suntem în prezența unei stipulații pentru altul. Donația indirectă este grefată pe o donație directă.

⁵ A se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, p. 243; *D. Macovei*, *I.E. Cadariu*, op. cit., pp. 139-140; *L. Stănculescu*, op. cit., p. 124.

liberalității este reprezentat de un bun, mobil sau imobil sau de un drept de creanță.

Pentru ipoteza în care obiectul donației este reprezentat de un bun mobil corporal, opozabilitatea față de terți este asigurată prin transmiterea posesiei bunului respectiv (art. 972 și 1909 C.civ.).

Dacă, însă, obiectul donației este reprezentat de un drept de creanță, opozabilitatea față de terți este realizată prin notificarea cesiunii către debitorul cedat sau prin acceptarea cesiunii de către debitorul cedat, prin act autentic (art. 1393 C.civ.).

În cazul în care prin contractul de donație se transmite un drept real asupra unui bun imobil, opozabilitatea față de terți operează din momentul transcrierii acestuia în cartea funciară (art. 818 C.civ. și art. 25 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată).

Deși, în principiu, transcrierea donației în cartea funciară este guvernată de regulile dreptului comun, totuși, în această materie, legiuitorul, în art. 819 C.civ., a statuat următoarele dispoziții derogatorii:

- înscrierea în cartea funciară poate fi solicitată, alături de donatar, de către reprezentanții acestuia (mandatar, tutore, ascendenți) și chiar de către donator;

- neînscrierea în cartea funciară a dreptului real asupra unui bun imobil poate fi invocată de orice persoană ce are interes la aceasta, inclusiv dobânditorul cu titlu gratuit, care a înregistrat cererea de înscriere mai întâi și creditorul chirografar. În consecință, donația neînscrisă în cartea funciară este opozabilă numai părților și succesorilor lor universali și cu titlu universal. Succesorii cu titlu particular și creditorii chirografari au, față de contractul de donație, calitatea de terți.

- persoanele îndreptățite să ceară înscrierea donației în cartea funciară nu pot ele însele invoca lipsa transcrierii acesteia;

- donatarul beneficiar cu titlu gratuit al unui drept real asupra bunului imobil, chiar înscris în cartea funciară, se bucură deplin de dreptul său, numai după trecerea a 10 ani de la data înregistrării cererii sale de înscriere în cartea funciară, întrucât în acest termen poate fi intentată acțiunea în rectificare, potrivit dispozițiilor art. 35 alin. (2) din Legea nr. 7/1996. Așadar, titlul donatarului devine inatacabil, numai după trecerea a 10 ani de la înscrierea dreptului său în cartea funciară.

Secțiunea a 4-a. Cauzele legale de revocare a donațiilor

§1. Considerații generale privind cauzele de revocare a donațiilor

Părțile contractante pot insera în contract cauze de revocare a acestuia, cu respectarea principiului irevocabilității. În afara acestora, art. 829 C.civ. prevede următoarele trei cauze care conduc la revocarea contractului de donație și care nu trebuie prevăzute în contract, întrucât acestea operează în puterea legii:

- revocarea pentru neexecutarea sarcinii;
- revocarea pentru ingratitude;
- revocarea pentru surveniență de copil (revocarea pentru nașterea unui copil).

Potrivit literaturii de specialitate¹, aceste cauze nu contravin principiului irevocabilității donației, întrucât primele două² nu intervin ca urmare a voinței donatorului, iar ultima³ se poate realiza numai cu concursul unei terțe persoane.

Dintre cauzele legale de revocare a donației, numai surveniența de copil operează de drept, instanța numai constatând în caz de litigiu îndeplinirea condițiilor revocării. În celelalte două cazuri, revocarea este judiciară, instanța fiind cea care apreciază dacă faptele săvârșite de donatar (și de succesorii acestuia, în cazul donației cu sarcină) au semnificația ingratinutudinii sau a neexecutării sarcinii.

§2. Revocarea pentru ingratitude⁴

2.1. Cauzele revocării pentru ingratitude

Art. 831 C.civ. prevede că sunt cauze ce pot conduce la revocarea donației pentru ingratitude:

¹ A se vedea, în acest sens: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., p. 247; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 126; *T. Prescure, A. Ciurea*, op. cit., p. 166.

² Primele două cauze de revocare a donațiilor se aseamănă cu condiția rezolutorie cazuală.

³ Surveniența de copil, cauză de revocare a donației, se aseamănă cu o condiție mixtă.

⁴ Sunt susceptibile de revocare pentru ingratitude atât donațiile realizate prin act autentic, cât și donațiile indirecte, donațiile simulate sau darurile manuale.

a) atentatul la viața donatorului;

Pentru ca atentatul la viața donatorului să atragă revocarea donației pentru ingratitude, este suficient să se stabilească intenția¹ donatarului de a-l ucide pe dispunător, nefiind necesară intervenția unei hotărâri judecătorești de condamnare a autorului atentatului.

b) delictelor, cruzimile sau injuriile grave la adresa donatorului;

Aprecierea gravității acestor fapte, în măsura în care sunt săvârșite cu intenție, este lăsată la latitudinea instanței judecătorești.

c) refuzul de alimente.

Donatarul nu poate fi obligat să asigure donatorului alimente, dacă acesta din urmă are rude obligate sau în situația de a-i acorda întreținere. Obligația donatarului de a asigura alimente nu se confundă cu obligația de întreținere, de care acesta nu este ținut. Drept urmare, donatorul nu are împotriva donatarului o acțiune în întreținere, ci numai o acțiune în revocarea donației pentru ingratitude. Similar, nici donatarul nu are la îndemână o acțiune în restituirea prestațiilor efectuate de bunăvoie, chiar dacă existau persoane ținute de obligația legală de a acorda donatorului întreținere².

Alimentele nu trebuie să depășească valoarea gratificării.

2.2. Acțiunea în revocare pentru ingratitude

Acțiunea în revocare pentru ingratitude prezintă următoarele caracteristici:

a) fiind personală, calitate procesuală activă nu poate avea decât donatorul. În mod excepțional, moștenitorii dobândesc această calitate, dacă:

- acțiunea a fost intentată de către donator și acesta a murit înainte de terminarea procesului;

- donatorul a murit înainte de împlinirea termenului înăuntrul căruia putea fi introdusă acțiunea [art. 833 alin. (2) C.civ.].

b) donatorul îl poate ierta pe donatar pentru lipsa de recunoștință, însă nu poate renunța anticipat la posibilitatea introducerii acțiunii în revocare;

¹ Așadar, uciderea din culpă a donatorului nu atrage revocarea donației pentru ingratitude.

² Obligația donatarului are, potrivit literaturii de specialitate, semnificația unei obligații civile imperfecte, reglementată de Codul civil, în art. 1092 alin. (2). A se vedea, în acest sens, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 249.

a) atentatul la viața donatorului;

Pentru ca atentatul la viața donatorului să atragă revocarea donației pentru ingraturitudine, este suficient să se stabilească intenția¹ donatarului de a-l ucide pe dispunător, nefiind necesară intervenția unei hotărâri judecătorești de condamnare a autorului atentatului.

b) delictetele, cruzimile sau injuriile grave la adresa donatorului;

Aprecierea gravității acestor fapte, în măsura în care sunt săvârșite cu intenție, este lăsată la latitudinea instanței judecătorești.

c) refuzul de alimente.

Donatarul nu poate fi obligat să asigure donatorului alimente, dacă acesta din urmă are rude obligate sau în situația de a-i acorda întreținere. Obligația donatarului de a asigura alimente nu se confundă cu obligația de întreținere, de care acesta nu este ținut. Drept urmare, donatorul nu are împotriva donatarului o acțiune în întreținere, ci numai o acțiune în revocarea donației pentru ingraturitudine. Similar, nici donatarul nu are la îndemână o acțiune în restituirea prestațiilor efectuate de bunăvoie, chiar dacă existau persoane ținute de obligația legală de a acorda donatorului întreținere².

Alimentele nu trebuie să depășească valoarea gratificării.

2.2. Acțiunea în revocare pentru ingraturitudine

Acțiunea în revocare pentru ingraturitudine prezintă următoarele caracteristici:

a) fiind personală, calitate procesuală activă nu poate avea decât donatorul. În mod excepțional, moștenitorii dobândesc această calitate, dacă:

- acțiunea a fost intentată de către donator și acesta a murit înainte de terminarea procesului;

- donatorul a murit înainte de împlinirea termenului înăuntrul căruia putea fi introdusă acțiunea [art. 833 alin. (2) C.civ.].

b) donatorul îl poate ierta pe donatar pentru lipsa de recunoștință, însă nu poate renunța anticipat la posibilitatea introducerii acțiunii în revocare;

¹ Așadar, uciderea din culpă a donatorului nu atrage revocarea donației pentru ingraturitudine.

² Obligația donatarului are, potrivit literaturii de specialitate, semnificația unei obligații civile imperfecte, reglementată de Codul civil, în art. 1092 alin. (2). A se vedea, în acest sens, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 249.

Termenul în care trebuie introdusă acțiunea este de 1 an¹ și începe să curgă de la data săvârșirii faptei de ingratitudine sau de la data la care donatorul a cunoscut despre aceasta. Expirarea acestui termen generează prezumția potrivit căreia donatorul l-a iertat pe donatarul ingrat.

c) calitate procesuală pasivă nu poate avea decât donatarul;

În lumina dispozițiilor art. 833 alin. (2) C.civ., acțiunea în revocare pentru ingratitudine nu poate fi intentată și nici măcar continuată împotriva moștenitorilor donatarului. În cazul pluralității de donatari, acțiunea în revocare nu poate fi promovată decât împotriva acelor care au săvârșit fapte de ingratitudine.

d) admiterea acțiunii are ca efect restituirea integrală de către donatar a foloaselor procurate gratuit. Bunul donat trebuie restituit împreună cu toate accesoriile sale, iar fructele produse de bunul donat trebuie restituite numai de la data cererii de revocare [art. 834 alin. (2) C.civ.].

Drepturile dobândite de terți asupra bunului donat, mai înainte de intentarea acțiunii, se mențin, potrivit dispozițiilor art. 834 alin. (1) C.civ.²

§3. Revocarea pentru surveniență de copil

Așa cum am arătat, dintre cele trei cauze legale de revocare a donației, numai surveniența de copil operează de drept (art. 836 C.civ.). Această cauză de revocare a donației nu poate forma, potrivit dispozițiilor art. 839 C.civ., obiectul unei renunțări, exprese sau tacite sau al unei confirmări din partea donatorului, precum nici nu poate fi înlăturată printr-o clauză contractuală contrară.

În cazul survenienței de copil, instanța numai constată revocarea, nepronunțând-o. De asemenea, ca o consecință a caracterului *ope legis* al acestei cauze, acțiunea în revocare poate fi intentată nu numai de către donator, ci și de către succesorii acestuia în drepturi.

Potrivit dispozițiilor Codului civil (art. 840) și ale Decretului nr. 167/1958 (art. 21), acțiunea în restituirea bunului donat se prescrie după trecerea unui termen de 30 de ani, de la data nașterii copilului.

¹ Literatura de specialitate apreciază că termenul de 1 an este de decădere, nefiind astfel susceptibil de suspendare, întrerupere sau repunere în termen. A se vedea, în acest sens: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., p. 250; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 129; Trib. jud. Hunedoara, decizia civilă nr. 429/1988, în R.R.D. nr. 5/1989, p. 61.

² A se vedea și *C. Toader*, op. cit., p. 72.

Nașterea unui copil atrage revocarea oricărei donații, indiferent de valoarea acesteia, mai puțin a donației între soți, care, așa cum am arătat, poate fi revocată de către donator pentru orice motiv.

Această cauză atrage revocarea donației, dacă sunt întrunite următoarele condiții:

- donatorul nu avea copii sau alți descendenți în momentul realizării donației;

Nașterea, ulterior încheierii donației, a unui copil ce era conceput la momentul gratificării donatarului justifică revocarea liberalității pentru surveniență de copil (art. 837 C.civ.)¹. Potrivit literaturii de specialitate², dacă, la momentul realizării donației, dispunătorul avea un copil declarat dispărut, nașterea ulterioară a unui copil justifică revocarea de drept a liberalității, întrucât, în această materie, declararea dispariției copilului are semnificația inexistenței acestuia.

- ulterior realizării liberalității, donatorului i se naște un copil (chiar și postum), indiferent că acesta este rezultat din căsătorie sau din afara căsătoriei. În ceea ce privește copilul născut din afara căsătoriei, este necesară stabilirea filiației în condițiile legii.

Revocarea donației pentru surveniență de copil operează de drept prin nașterea acestuia, fără a prezenta importanță durata vieții copilului. În consecință, revocarea operează, chiar dacă copilul moare mai înainte de intentarea acțiunii în revocare.

Adopția nu conduce, potrivit opiniei doctrinare majoritare³ și a orientării jurisprudențiale⁴, la revocarea donației, întrucât depinde, în principal, de voința adoptatorului.

Prin nașterea ulterioară a unui copil, donația se revocă, donatorul redobândind de drept proprietatea asupra bunului donat, restituirea aces-

¹ Soluția reținută de legiuitor este întrutotul justă, întrucât copilul conceput este considerat născut numai când interesele sale o cer. În ipoteza supusă analizei noastre, nu poate fi identificat un interes al copilului, drept urmare acesta va fi considerat că nu există, nașterea lui atrăgând revocarea de drept a donației.

² A se vedea: *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 184; *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 254.

³ A se vedea, cu titlu de exemplu: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 256-257; *T. Prescure, A. Ciurea*, op. cit., p. 168. Pentru opinia contrară, a se vedea, de asemenea cu titlu exemplificativ: *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 184; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 130.

⁴ A se vedea cu titlu exemplificativ Trib. jud. Vâlcea, decizia civilă nr. 1384/1981, în R.R.D. nr. 11/1982, p. 62.

tuia putând fi solicitată în termenul de prescripție de 30 de ani, care începe să curgă de la data nașterii copilului.

Revocarea produce efecte retroactive, nu numai împotriva donatarului și succesorilor săi, ci și împotriva terților care au dobândit, prin acte între vii, bunurile ce au format obiectul donației. Cât privește terții, care au dobândit cu bună-credință bunul donat, aceștia pot opune excepția prevăzută de art. 1909-1910 C.civ., dacă bunul este mobil, sau excepția dobândirii dreptului de proprietate asupra bunul imobil prin uzucapiune (de 10-20 de ani sau de 30 de ani), dacă bunul este imobil.

În cazul donației cu sarcini, revocarea pentru surveniență de copil operează numai în limita folosului procurat gratuit.

Fructele produse de bunul donat, se datorează donatorului, potrivit dispozițiilor art. 838 C.civ., numai din ziua în care donatarului i-a fost notificată nașterea copilului.

Capitolul IV

Contractul de locațiune

Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice, dovada și condițiile de validitate ale contractului de locațiune

§1. Noțiunea și varietățile contractului de locațiune

1.1. Noțiunea contractului de locațiune

Contractul de locațiune este contractul prin care una dintre părți, numită locator, se obligă să asigure folosința temporară a unui bun, în favoarea celeilalte părți, numită locatar, în schimbul chiriei (art. 1411 C.civ.).

Dacă prin contractul de vânzare-cumpărare se transmite un drept real asupra bunului (de cele mai multe ori dreptul de proprietate), prin contractul de locațiune se transmite numai folosința bunului, așadar un drept de creanță. În ipoteza în care obiectul contractului de locațiune este producător de fructe, locatarul dobândește proprietatea acestora, nu în virtutea contractului de locațiune (care nu este translativ de proprietate), ci ca un accesoriu al folosinței. Dacă convenția părților are ca obiect transmiterea dreptului de proprietate asupra fructelor, suntem în prezența unui contract de vânzare-cumpărare. Aceeași natură juridică are și contractul al cărui obiect este reprezentat de produsele unui bun¹.

1.2. Varietățile contractului de locațiune

Contractul de locațiune prezintă următoarele două varietăți:

- a) locațiunea fondurilor rurale – contractul de arendare;
- b) locațiunea unor suprafețe locative – contractul de închiriere.

¹ A se vedea în acest sens: *M.B. Cantacuzino*, Curs de drept civil, Craiova, pp. 669-670; *D. Alexandresco*, Principiile dreptului civil român, vol. IV, București, 1926, p. 298; *C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu*, Tratat de drept civil român, vol. II, București, 1929, pp. 955-956; *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, vol. II, ediția a IV-a actualizată de *L. Mihai și R. Popescu*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 8.

Acestea nu reprezintă contracte distincte de cel de locațiune, lor aplicându-li-se regulile generale ale locațiunii. Dispozițiile legale aplicabile locațiunii reprezintă drept comun pentru varietățile acestui contract. Există însă și dispoziții legale, derogatorii de la dreptul comun, specifice numai acestor varietăți, a căror problematică va fi abordată separat în prezenta lucrare.

§2. Caractere juridice ale contractului de locațiune

Contractul de locațiune prezintă următoarele caractere juridice:

a) *act juridic bilateral*, întrucât necesită, pentru formarea sa valabilă, consimțământul ambelor părți;

b) *contract sinalagmatic*, existând obligații reciproce atât în sarcina locatorului, cât și a locatarului;

În timp ce principala obligație ce-i incumbă locatorului constă în asigurarea folosinței temporare a bunului închiriat, locatarul este ținut, cu titlu de obligație principală, de îndatorirea de a-i plăti celui dintâi chiria.

c) *contract cu titlu oneros*, întrucât ambele părți urmăresc realizarea unui interes patrimonial. Dacă, însă, folosința bunului închiriat este asigurată în mod gratuit, nu ne mai aflăm în prezența unui contract de locațiune, ci a unui contract de comodat¹.

d) *contract comutativ*, părțile cunoscând existența și întinderea obligațiilor reciproce, încă din momentul contractării;

e) *contract consensual*, încheindu-se în mod valabil prin acordul (chiar tacit) de voință al părților, fără îndeplinirea vreunei alte formalități;

f) *cu executare succesivă*;

Întrucât timpul este de esență contractului de locațiune, legiuitorul a interzis locațiunile ereditare. Deși locațiunea poate fi încheiată pe o perioadă de timp nedeterminată, totuși aceasta nu poate fi veșnică². Fiind un contract cu executare succesivă, sancțiunea aplicabilă în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor asumate de către părți este rezilierea.

¹ Pentru a fi în prezența contractului de comodat, nu este suficient ca asigurarea folosinței temporare a lucrului să fie realizată cu titlu gratuit. Este necesar, în plus, să fie întrunite, în mod cumulativ, și celelalte condiții de validitate ale contractului de împrumut de folosință, în principal, să aibă loc remiterea materială a bunului dat în folosință gratuită, întrucât comodatul este un contract real.

² Locațiunile ereditare erau cunoscute în vechiul drept sub denumirea de „emfiteuze” ori „embatic” (besman). *De lege lata*, însă, acestea sunt expres interzise de legiuitor, prin dispozițiile art. 1415 C.civ.

g) *nu este contract translativ de proprietate*, prin intermediul său transmițându-se numai dreptul de folosință asupra bunului închiriat;

Întrucât contractul de locațiune nu este translativ de proprietate, riscul pieirii fortuite a bunului este suportat de către proprietar. Mai mult chiar, poate avea calitatea de locator nu numai proprietarul, ci și o altă persoană, care deține folosința bunului. Fiind numai un act de administrare, părțile contractului de locațiune nu trebuie să dețină, în principiu, capacitate deplină de exercițiu.

h) în principiu, nu este *contract intuitu personae*, moartea uneia dintre părți neatrăgând încetarea acestuia.

§3. Dovada contractului de locațiune

Pentru validitatea acestui contract, legea nu prevede vreo exigență relativ la formă. Drept urmare, locațiunea poate fi încheiată verbal, în scris sau chiar tăcut.

Codul civil, însă, în art. 1416-1417, conține rigori relativ la dovada contractului de locațiune, care are ca obiect imobile și care a fost încheiat verbal.

Astfel:

a) dacă nu s-a început executarea contractului și una dintre părți neagă existența acestuia, nu va fi admisă proba cu martori, oricât de mică ar fi valoarea chiriei și chiar dacă ar exista un început de dovadă scrisă (art. 1416 C.civ.);

b) dacă executarea locațiunii este în curs, aceasta poate fi probată prin început de dovadă scrisă, completată cu martori și prezumții. Dacă nu există chitanță și locatarul contestă chiria pretinsă de locator, cel dintâi poate provoca o expertiză, suportând cheltuielile acesteia, dacă estimația întrece valoarea pe care el a arătat-o (art. 1417 C.civ.).

Dacă obiectul litigiului este reprezentat de alte elemente decât chiria, se vor aplica regulile generale, statuate de legiuitor în materia probațiunii.

Dacă locațiunea are o durată ce depășește 3 ani și are ca obiect imobile, trebuie realizate formele de publicitate imobiliară [art. 21 lit. c) din Legea nr. 7/1996 republicată].

§4. Condiții de validitate ale contractului de locațiune

4.1. Capacitatea părților

Contractul de locațiune este, ca regulă, un act de administrare. Părțile contractante trebuie să dețină capacitatea necesară pentru a realiza astfel de acte¹. Minorul cu vârsta cuprinsă între 14-18 ani poate încheia un contract de locațiune, dacă beneficiază de încuviințarea reprezentantului său legal.

Dacă contractul de locațiune are ca obiect imobile, iar durata închirierii acestuia este mai mare de 5 ani, actul devine de dispoziție, iar părțile trebuie să dețină capacitatea necesară realizării unor astfel de acte. Dacă părțile nu au deplină capacitate de exercițiu, durata contractului se reduce la 5 ani, la cererea părții incapabile².

Contractul de locațiune nu este translativ de proprietate, astfel încât locatorul nu trebuie să fie proprietarul bunului închiriat, acesta putând fi și un uzufructuar sau un locatar.

4.2. Consimțământul părților

Contractul de locațiune este valabil încheiat prin simpla exprimare a voinței părților. Dacă, după încetarea contractului de locațiune, locatarului îi este permis să rămână în stăpânirea bunului, legiuitorul prezumă (prin dispozițiile art. 1437 C.civ.) că a intervenit reînnoirea locațiunii, ceea ce înseamnă că tăcerea părților are valoare juridică.

Consimțământul trebuie să întrunească condițiile generale din materia convențiilor: să existe, să fie exteriorizat, să fie serios și să nu fie viciat.

În ipoteza în care locatarul este în eroare cu privire la bunul închiriat, va interveni nulitatea absolută a contractului de locațiune, pentru eroare obstacol (*error in corpore*). În caz de eroare asupra persoanei cocontractante,

¹ Ca urmare a acestei calificări, oricare dintre soți poate închiria, în timpul căsătoriei, un bun comun, fiind prezumat că are și consimțământul celuilalt soț. A se vedea Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 534/1975, în C.D., 1975, p. 149.

² A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 12; *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 88; *C. Toader*, op. cit., p. 147; *D. Macovei*, I.E. *Cadariu*, op. cit., p. 155; C.S.J., secția comercială, decizia nr. 273/1993, în Dreptul nr. 1/1994, pp. 93-94. În literatura de specialitate a fost exprimată însă și o a doua opinie, pe care nu o susținem, potrivit căreia numai locatorul trebuie să aibă deplină capacitate de exercițiu, în cazul încheierii unui contract de locațiune a cărui durată depășește 5 ani. A se vedea în acest sens: *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 135; *D. Chirică*, op. cit., p. 174.

va interveni nulitatea relativă a contractului de locațiune, numai dacă contractul s-a încheiat *intuitu personae*.

4.3. Obiectul contractului

4.3.1. Bunul închiriat

Pot fi închiriate atât bunurile mobile, cât și imobile, corporale sau incorporale. Bunul închiriat trebuie să fie individual determinat, neconsumptibil și nefungibil, întrucât, în momentul încetării locațiunii, trebuie restituit însuși bunul predat. Bunurile viitoare pot forma obiectul acestui contract, mai puțin succesiunile nedeschise (art. 965 C.civ.).

În timp ce bunurile proprietate publică nu pot forma obiectul contractului de vânzare-cumpărare, acestea pot forma obiectul contractului de locațiune, în condițiile legii speciale (art. 12 și art. 14-16 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică). În aceleași condiții, pot fi închiriate și bunurile afectate de o inalienabilitate relativă (bunurile cu regim special, precum armele și munițiile).

Cât privește obiectul contractului de locațiune, se mai impune precizarea că acesta nu poate viza o persoană¹ și că dreptul de servitute poate forma obiectul unei astfel de convenții, numai împreună cu imobilul de care este atașat (art. 576 C.civ.). De asemenea, bunurile aflate în coproprietate forțată pot fi închiriate numai împreună cu bunul principal. Nici nuda proprietate nu poate forma obiectul locațiunii, titularul său fiind în imposibilitate de a asigura folosința bunului închiriat.

4.3.2. Chiria

Chiria trebuie plătită la termenele stipulate în contract de către locatar și reprezintă echivalentul folosinței bunului închiriat. Aceasta se stabilește în funcție de durata contractului, fie global, fie pe unități de timp.

Pentru a nu afecta validitatea contractului, chiria trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie determinată sau cel puțin determinabilă, în momentul încheierii contractului;

Cu titlu de exemplu, chiria îndeplinește condiția de a fi determinabilă, dacă aceasta reprezintă un procent din beneficiul realizat de către locatar

¹ Dacă se închiriază un bun împreună cu personalul de deservire a acestuia, suntem în prezența unui contract mixt: contract de locațiune, cât privește bunul, și contract de prestări servicii, cât privește personalul de deservire.

sau dacă stabilirea cuantumului acesteia este lăsată la latitudinea unui terț¹.

- să fie sinceră și serioasă;

Lipsa chiriei (prețului) sau stabilirea unei sume derizorii atrage nulitatea contractului, iar voința părților poate fi calificată ca împrumut de folosință (dacă bunul a fost predat).

Stabilirea de către părți, printr-un act secret, a unei chirii mai mari decât cea declarată prin actul autentic ce se înregistrează la organul fiscal teritorial, în cazul unui contract de închiriere având ca obiect un bun imobil, atrage nulitatea acestuia [art. 6 alin. (3) din O.G. nr. 12/1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notarială].

- nu trebuie exprimată exclusiv în bani, precum în cazul contractului de vânzare-cumpărare, ci aceasta poate consta și în alte prestații (precum: cotă-parte din fructe; prestări de servicii, folosința altui bun)².

4.4. Cauza contractului

Cauza locațiunii este reprezentată de scopul urmărit de părți la încheierea contractului și constă într-un scop imediat, respectiv reprezentarea contra-prestației și un scop mediat, respectiv satisfacerea unei trebuințe. Cauza locațiunii trebuie să îndeplinească condițiile generale prevăzute de art. 967 alin. (2) C.civ., anume: să existe, să fie reală, licită și morală.

Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de locațiune

§1. Obligațiile locatorului

Fiind un contract sinalagmatic, locațiunea generează obligații în sarcina ambelor părți. Locatorul este ținut de următoarele obligații: predarea bunului; efectuarea reparațiilor; garantarea locatarului pentru evicțiune și viciile bunului.

¹ Instanța nu poate determina cuantumul chiriei, întrucât acest atribut aparține exclusiv părților contractante. A se vedea C.A.B., secția comercială, decizia nr. 2062/2000, în Culegere de practică judiciară în materie comercială 2000-2001, pp. 126-128.

² A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 17.

1.1. Predarea bunului închiriat

Locatorul trebuie să predea locatarului bunul, la termenul și locul stabilite prin contract. În lipsă de clauză contractuală, predarea se va face imediat și la locul unde bunul se afla în momentul contractării (art. 1420 pct. 1 C.civ.).

Bunul, împreună cu accesoriile sale, trebuie predat, conform dispozițiilor art. 1421 alin. (1) C.civ. în stare de întrebuințare, potrivit destinației sale, și nu în starea existentă în momentul încheierii contractului.

Locatorului îi incumbă obligația de a preda bunul împreună cu accesoriile sale. Cheltuielile de predare sunt suportate de către locator, dacă părțile nu au stabilit altfel prin contract.

Dacă locatorul nu-și îndeplinește această obligație, locatarul are la îndemână următoarele posibilități:

- a) poate invoca excepția de neexecutare a contractului, dacă locatorul solicită chiria ce trebuia plătită anticipat;
- b) poate solicita executarea silită a obligației;
- c) poate solicita rezilierea contractului cu daune-interese.

1.2. Efectuarea reparațiilor

Locatorul trebuie să efectueze toate reparațiile necesare pentru a menține bunul închiriat în stare de întrebuințare, potrivit destinației sale [art. 1420 pct. 2 și art. 1421 alin. (2) C.civ.]. Locatorul este ținut de obligația de a realiza, pe întreaga durată a locațiunii, toate reparațiile, mai puțin cele mici, denumite de Codul civil „locative” și care cad în sarcina locatarului. În sarcina locatorului cad reparațiile „capitale”, determinate de uzul normal al bunului, de cauze fortuite sau de vicii de construcție. Totuși, locatorul nu este ținut de „reconstruirea imobilului ce a pierit în total sau s-a făcut netrebnic spre obișnuita întrebuințare” (art. 1439 C.civ.).

Dacă locatorul nu-și îndeplinește obligația de realizare a reparațiilor, locatarul are la îndemână următoarele posibilități:

- poate solicita instanței executarea silită, cu concursul daunelor cominatorii;
- poate solicita instanței autorizarea de a le efectua el însuși, dar pe seama locatorului (art. 1077 C.civ.)¹;

¹ În literatura de specialitate franceză se apreciază că, în caz de urgență, reparațiile pot fi efectuate și fără autorizarea justiției. A se vedea *Henri et Leon Mazeaud, Jean Mazeaud, Leçons de droit civil*, vol. III, Paris, 1963, p. 931, nr. 1139.

- poate cere rezilierea contractului cu daune-interese [art. 1020-1021 și art. 1439 alin. (2) C.civ.].

1.3. Obligația de garanție

Ca și în materia contractului de vânzare-cumpărare, obligația de garanție este circumscrisă și în materia locațiunii, atât asupra evicțiunii, cât și asupra viciilor ascunse ale bunului [art. 1420 pct. (3) C.civ.].

1.3.1. Garantarea contra evicțiunii¹

Locatorul este obligat să-l garanteze pe locatar contra evicțiunii, adică cel dintâi trebuie să-i asigure celui de-al doilea liniștita folosință a bunului. Așadar, în cazul contractului de locațiune se garantează folosința bunului, pe când în cazul contractului de vânzare-cumpărare se garantează, în principiu, proprietatea.

Evicțiunea poate proveni, ca și în materia contractului de vânzare-cumpărare, din fapta personală a locatorului sau din fapta terțului.

a) evicțiunea provenind din fapta personală a locatorului;

Evicțiunea provenind din fapta personală a locatorului poate consta într-o tulburare de fapt sau de drept. Drept urmare, locatorului îi este interzis să săvârșească orice faptă prin care ar tulbura pe locatar în folosința bunului. Potrivit dispozițiilor art. 1424 C.civ., locatorul „nu poate în cursul locațiunii să schimbe forma lucrului închiriat”, fie direct prin transformarea materială a bunului, fie indirect prin schimbarea destinației acestuia.

În lumina dispozițiilor art. 1425 C.civ., nu este considerată tulburare provenind din fapta personală a locatorului efectuarea de către acesta a reparațiilor urgente necesitate de bunul închiriat, care nu pot fi amânate până la încetarea contractului. Această soluție este justă, întrucât locatorul trebuie să întrețină bunul în starea necesară pentru utilizarea lui, potrivit destinației, pe toată durata locațiunii. Aceste reparații (urgente) nu trebuie să dureze mai mult de 40 de zile și locatarul nu trebuie lipsit de folosința întregului bun.

În ipoteza în care reparațiile au avut o durată mai mare de 40 de zile, locatarul poate cere o scădere a chiriei, proporțional cu lipsa parțială a folosinței. Dacă însă reparațiile au avut o durată mai mică de 40 de zile, dar locatarul a fost lipsit în tot de folosința bunului, acesta poate cere rezilierea contractului (art. 1425 C.civ.).

¹ Pentru detalii privind obligația locatorului de a garanta, a se vedea C. Toader, *Evicțiunea în contractele civile*, Ed. All, București, 1997, pp. 159-186.

b) evicțiunea provenind din fapta terțului.

Răspunderea locatorului pentru evicțiune este angajată, numai în cazul în care fapta terțului constituie o tulburare de drept.

Potrivit dispozițiilor art. 1426 C.civ., locatorul nu răspunde de tulburarea cauzată prin faptul unui terț, care nu invocă vreun drept asupra bunului. Împotriva tulburărilor de fapt, locatarul se poate apăra singur, prin acțiunile posesorii, deși nu este posesor, ci numai detentor precar. Codul de procedură civilă, prin dispozițiile art. 676, oferă și detentorului precar (adică și locatarului) posibilitatea exercitării acțiunilor posesorii, în următoarele condiții:

- tulburătorul nu este cel pentru care locatarul deține bunul;

Împotriva tulburărilor provenind din fapta locatorului, locatarul se apără în temeiul contractului de locațiune.

- terțul să nu invoce vreun drept asupra bunului ce formează obiectul locațiunii.

Dacă terțul invocă un drept asupra bunului închiriat, tulburarea este de drept, iar locatorul este obligat să o înlăture. În caz de evicțiune constând într-o tulburare de drept din partea unui terț, locatarul poate să-l cheme în garanție pe locator sau poate să conducă singur procesul. În ipoteza în care locatarul conduce singur procesul, acestuia îi poate fi opusă, de către locator, excepția procesului rău condus (*exceptio mali processus*), ceea ce are ca efect neangajarea răspunderii celui din urmă.

Dacă evicțiunea s-a consumat, locatarul poate cere:

- a) reducerea chiriei, proporțional cu pierderea parțială a folosinței și daune-interese (art. 1427 C.civ.);

- b) rezilierea contractului, cu daune-interese, dacă a fost lipsit în tot de folosința bunului sau dacă folosința a fost prea mult micșorată.

1.3.2. Garantarea contra viciilor ascunse ale bunului

Locatorul este obligat, potrivit dispozițiilor art. 1422 C.civ., să-l garanteze pe locatar și contra viciilor¹, adică trebuie să asigure utila folosință a bunului.

Privitor la răspunderea locatorului pentru vicii, este necesară relevarea următoarele aspecte:

¹ Prin „vicii” ale bunului trebuie să înțelegem defectele acestuia, precum: infiltrații de apă, starea necorespunzătoare a coșurilor, existența insectelor etc.

- viciile trebuie să fie ascunse¹;

- viciul trebuie să împiedice întrebuințarea bunului potrivit destinației sale, gravitatea viciului fiind apreciată de către instanța de judecată;

Potrivit jurisprudenței, locatorului îi este angajată răspunderea pentru vicii, chiar dacă bunul nu este cu desăvârșire impropriu folosinței, dar viciile ascunse micșorează atât de mult folosința, încât, dacă ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi încheiat contractul sau ar fi plătit o chirie mai mică. Dimpotrivă însă, locatorul nu răspunde pentru viciile care fac mai puțin comodă folosința bunului.

- răspunderea va fi angajată independent de buna sau rea credință a locatorului, deci independent de faptul că locatorul a cunoscut sau nu existența viciilor;

Potrivit dispozițiilor art. 1085 C.civ., locatorul de bună-credință răspunde numai pentru daunele previzibile încă din momentul contractării, în timp ce locatorul de rea-credință răspunde și pentru daunele ce nu puteau fi prevăzute în momentul încheierii contractului.

- locatorul va răspunde atât pentru viciile ascunse, care existau la momentul contractării, cât și pentru cele care se ivesc ulterior acestui moment, întrucât obligația acestuia de a asigura folosința bunului este succesivă².

În cazul în care bunul ce formează obiectul contractului de locațiune este afectat de vicii ascunse, locatarul are următoarele posibilități:

a) poate pretinde o reducere proporțională a chiriei, dacă viciul micșorează valoarea de întrebuințare a bunului;

b) poate solicita rezilierea contractului, dacă bunul a devenit, datorită viciilor ascunse, absolut impropriu folosinței potrivit destinației sale;

c) poate cere plata de daune-interese, dacă din cauza viciilor ascunse ale bunului a înregistrat pagube (art. 1422 C.civ.).

Datorează daune-interese atât locatorul de rea-credință, cât și cel de bună-credință. Așa cum am arătat, buna-credință a locatorului influențează

¹ Codul civil nu precizează, precum în materia contractului de vânzare-cumpărare, că locatorul răspunde numai pentru viciile ascunse ale bunului. Această soluție a fost promovată însă de doctrină. A se vedea, în acest sens: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 24, nota de subsol 3; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 140.

² Dimpotrivă, în materia contractului de vânzare-cumpărare, obligația de a garanta contra viciilor cade în sarcina vânzătorului, numai în ipoteza în care viciile ascunse există la momentul vânzării.

- viciile trebuie să fie ascunse¹;

- viciul trebuie să împiedice întrebuințarea bunului potrivit destinației sale, gravitatea viciului fiind apreciată de către instanța de judecată;

Potrivit jurisprudenței, locatorului îi este angajată răspunderea pentru vicii, chiar dacă bunul nu este cu desăvârșire impropriu folosinței, dar viciile ascunse micșorează atât de mult folosința, încât, dacă ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi încheiat contractul sau ar fi plătit o chirie mai mică. Dimpotrivă însă, locatorul nu răspunde pentru viciile care fac mai puțin comodă folosința bunului.

- răspunderea va fi angajată independent de buna sau rea-credință a locatorului, deci independent de faptul că locatorul a cunoscut sau nu existența viciilor;

Potrivit dispozițiilor art. 1085 C.civ., locatorul de bună-credință răspunde numai pentru daunele previzibile încă din momentul contractării, în timp ce locatorul de rea-credință răspunde și pentru daunele ce nu puteau fi prevăzute în momentul încheierii contractului.

- locatorul va răspunde atât pentru viciile ascunse, care existau la momentul contractării, cât și pentru cele care se ivesc ulterior acestui moment, întrucât obligația acestuia de a asigura folosința bunului este succesivă².

În cazul în care bunul ce formează obiectul contractului de locațiune este afectat de vicii ascunse, locatarul are următoarele posibilități:

a) poate pretinde o reducere proporțională a chiriei, dacă viciul micșorează valoarea de întrebuințare a bunului;

b) poate solicita rezilierea contractului, dacă bunul a devenit, datorită viciilor ascunse, absolut impropriu folosinței potrivit destinației sale;

c) poate cere plata de daune-interese, dacă din cauza viciilor ascunse ale bunului a înregistrat pagube (art. 1422 C.civ.).

Datorează daune-interese atât locatorul de rea-credință, cât și cel de bună-credință. Așa cum am arătat, buna-credință a locatorului influențează

¹ Codul civil nu precizează, precum în materia contractului de vânzare-cumpărare, că locatorul răspunde numai pentru viciile ascunse ale bunului. Această soluție a fost promovată însă de doctrină. A se vedea, în acest sens: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 24, nota de subsol 3; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 140.

² Dimpotrivă, în materia contractului de vânzare-cumpărare, obligația de a garanta contra viciilor cade în sarcina vânzătorului, numai în ipoteza în care viciile ascunse există la momentul vânzării.

numai întinderea răspunderii acestuia, întrucât locatorul de rea-credință, spre deosebire de cel de bună-credință răspunde, în temeiul dispozițiilor art. 1085 C.civ., și pentru daunele imprevizibile la momentul contractării.

Locatorul nu datorează daune-interese, decât în cazul în care viciile sunt generate de o cauză străină, care nu poate fi imputată acestuia, precum cazul fortuit sau forța majoră (art. 1082 C.civ.). Într-o astfel de ipoteză, locatarul poate uza numai de primele două posibilități menționate: reducerea chiriei și rezilierea contractului.

1.3.3. Modificarea obligației de garanție

Obligația de garanție poate fi modificată prin convenția părților¹. Aceasta poate fi oricând agravată, însă nu va putea fi înlăturată sau limitată decât în prezența bunei-credințe a locatorului. Acesta va putea fi scutit, însă, numai de plata daunelor-interese².

§2. Obligațiile locatarului

În sarcina locatarului cad următoarele obligații: întrebuințarea bunului potrivit destinației sale; plata chiriei; restituirea bunului; răspunderea pentru incendiu; garantarea contra uzurpărilor.

2.1. Întrebuințarea bunului închiriat ca un bun proprietar și potrivit destinației sale

Locatarul trebuie să întrebuințeze bunul închiriat ca un bun proprietar și numai potrivit destinației stabilită de părți, prin contract [art. 1429 alin. (1) C.civ.]. Dacă părțile nu au determinat destinația bunului, aceasta este prezumată, după circumstanțe (precum natura sau destinația anterioară a bunului).

Culpa locatarului este apreciată *in abstracto*, prin raportare la tipul abstract al omului diligent și prudent, la un *bonus pater familias*.

Locatarului îi este interzis să facă modificări neautorizate cu privire la bunul închiriat, acesta putând efectua totuși lucrări de importanță minoră, care nu schimbă destinația bunului, ori de câte ori prin contract nu au fost prohibite și acestea.

¹ A se vedea: C. Toader, op. cit., p. 147; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 25; L. Stănciulescu, op. cit., p. 140.

² A se vedea Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 26.

Locatarul trebuie să mențină bunul în starea de întrebuințare, care l-a caracterizat la momentul predării. Dacă locatarul nu folosește bunul potrivit destinației sale sau întreprinde modificări ale bunului neautorizate de locator, acesta din urmă poate, fie să pretindă repunerea bunului în starea inițială, fie rezilierea contractului cu daune-interese.

Locatarului, însă, îi este permis să întreprindă, cu respectarea condiției de a nu schimba destinația bunului, lucrări de mică amploare, precum instalarea unui post telefonic, a unei antene pentru televizor sau conectarea la internet. Într-o astfel de ipoteză, dacă, la sfârșitul locațiunii, locatorul nu cere readucerea bunului în starea inițială, locatarul este îndreptățit să ceară despăgubiri pentru îmbunătățirile aduse bunului¹.

Întrucât locatarul trebuie să folosească lucrul ca un bun proprietar, acesta trebuie să-l mențină în stare de întrebuințare, pe toată durata locațiunii, ceea ce implică efectuarea unor reparații. Locatarul trebuie să efectueze, însă, numai reparațiile locative, de mică importanță, nu și pe cele capitale sau pe cele determinate de uzura normală a bunului, de forța majoră sau de vechime, care, așa cum am arătat, cad în sarcina locatorului (art. 1447-1449 C.civ.).

Locatarul trebuie să remedieze stricăciunile care-i sunt imputabile, chiar dacă sunt de mare amploare, precum și pe cele cauzate de membrii familiei sale² sau de sublocatari (art. 1434 C.civ.).

Reparațiile la părțile comune ale imobilelor în care locuiesc mai mulți locatari, cad, în principiu, în sarcina proprietarului. Excepția este reprezentată de situația în care stricăciunile sunt provocate de locatari (ori sublocatari) sau de către membrii familiei acestora, în sensul mai sus determinat.

¹ A se vedea: Ș. Beligrădeanu, Examen teoretic al practicii judiciare privind regimul juridic al lucrărilor efectuate de chiriaș în timpul locațiunii, în R.R.D nr. 5/1974, pp. 43-39; D. Andrei, Dreptul la despăgubiri al constructorului locatar, în R.R.D nr. 3/1978, pp. 32-36; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 1056/1976, în C.D., 1976, p. 88; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 202/1977, în C.D., 1977, p. 67; Trib. jud. Timiș, decizia civilă nr. 642/1983, în R.R.D. nr. 11/1983, p. 71 etc.

² Expresia „membrii familiei locatarului” trebuie înțeleasă în sens larg, aceasta cuprinzând, pe lângă membrii propriu-ziși ai familiei și persoanele introduse de acesta în imobil. A se vedea Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 28.

În ipoteza în care locatarul nu-și îndeplinește obligația de a efectua reparațiile locative, locatorul poate cere, la încetarea locațiunii, daune-interese¹.

Dacă însă nerealizarea reparațiilor locative ar putea provoca deteriorarea bunului sau chiar pierrea acestuia, locatorul are la îndemână următoarele opțiuni:

- poate solicita instanței autorizarea de a efectua el însuși reparațiile, pe seama locatarului;
- poate cere rezilierea contractului pentru neexecutarea obligației, cu daune-interese.

2.2. Plata chiriei

Chiria trebuie plătită de locatar la termenele², locul și în cuantumurile stabilite prin contract. Dacă părțile nu au statuat altfel, plata se va efectua la domiciliul locatarului, fiind cherabilă³. Dacă există pluralitate de locatari și părțile contractante nu au stipulat altfel, obligația este conjunctă și nu solidară⁴.

Dovada plății chiriei se face cu chitanța, care este opozabilă terților, chiar dacă nu are dată certă. Chitanța dată fără rezervă prezumă plata chiriei pentru termenele anterioare. Chitanța, prin care se realizează dovada plății anticipate a chiriei, pe o perioadă mai mare de 3 ani, este supusă publicității imobiliare, în baza dispozițiilor art. 1394 C.civ. și ale art. 19 alin. (1) pct. C lit. a) din Legea nr. 7/1996.

În ipoteza în care bunul închiriat este vândut de către locator, iar noul proprietar nu-i notifică aceasta locatarului, plata făcută de acesta din urmă proprietarului inițial este valabilă⁵.

Dacă locatarul nu plătește chiria, locatorul are la îndemână următoarele posibilități:

- poate opune excepția de neexecutare a contractului, numai dacă chiria trebuia plătită anticipat;
- poate solicita executarea silită;

¹ În fapt, într-o astfel de ipoteză, inconvenientele nerealizării reparațiilor locative, sunt suportate de către locatar, întrucât acesta locuiește, spre exemplu, într-un imobil nezugrăvit.

² Art. 1429 C.civ.

³ Art. 1104 C.civ.

⁴ Art. 1041 și 1057-1058 C.civ.

⁵ A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 30.

- poate cere rezilierea contractului;
- poate exercita un drept de retenție asupra mobilei locatarului din imobilul închiriat.

2.3. Restituirea bunului închiriat

După încetarea locațiunii, locatarul trebuie să restituie locatorului bunul închiriat, în starea de întrebuințare care rezultă din inventar¹. Dacă părțile nu au realizat un inventar, legiuitorul prezumă relativ, prin dispozițiile art. 1432 C.civ., că starea bunului a fost bună. Contrariul poate fi dovedit de locatar, prin folosirea oricărui mijloc de probă.

Locatarul nu răspunde pentru pierderea sau deteriorarea bunului închiriat, generate de vechime sau de forța majoră, precum nu răspunde nici de uzura normală a bunului.

Dacă locatarul nu înțelege să execute benevol obligația de restituire a bunului donat, locatorul poate solicita aceasta instanței de judecată, în temeiul contractului (acțiune personală *ex contractu*). În același scop, locatorul mai are la îndemână și acțiunea în revendicare, pe care o poate exercita, numai dacă deține calitatea de proprietar al bunului închiriat².

2.4. Răspunderea pentru incendiu

Întrucât locatarul este dator să restituie bunul în starea în care l-a primit, acestuia îi incumbă, în temeiul dispozițiilor art. 1435 C.civ., și obligația de a răspunde pentru pagubele pricinuite imobilului (clădire) închiriat, de incendiu.

Această obligație nu va mai opera în sarcina locatarului, în baza aceluiași dispoziții legale, dacă acesta dovedește că:

- incendiul a provenit din forță majoră sau din caz fortuit;
- incendiul se datorează unui defect de construcție;
- incendiul a comunicat de la o casă vecină.

Așadar, locatarului nu-i va fi angajată răspunderea, dacă dovedește că incendiul a izbucnit din cauze, ce nu-i pot fi imputate.

¹ Potrivit doctrinei, prin „inventar” trebuie să se înțeleagă orice fel de act prin care este constatată starea în care bunul s-a aflat la predare. A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 30.

² Acțiunile posesorii nu pot fi exercitate împotriva locatarului, care are calitatea de detentor precar. Această posibilitate există numai dacă detenția precară a fost convertită în posesie utilă.

- poate cere rezilierea contractului;
- poate exercita un drept de retenție asupra mobilei locatarului din imobilul închiriat.

2.3. Restituirea bunului închiriat

După încetarea locațiunii, locatarul trebuie să restituie locatorului bunul închiriat, în starea de întrebuințare care rezultă din inventar¹. Dacă părțile nu au realizat un inventar, legiuitorul prezumă relativ, prin dispozițiile art. 1432 C.civ., că starea bunului a fost bună. Contrariul poate fi dovedit de locatar, prin folosirea oricărui mijloc de probă.

Locatarul nu răspunde pentru pierderea sau deteriorarea bunului închiriat, generate de vechime sau de forță majoră, precum nu răspunde nici de uzura normală a bunului.

Dacă locatarul nu înțelege să execute benevol obligația de restituire a bunului donat, locatorul poate solicita aceasta instanței de judecată, în temeiul contractului (acțiune personală *ex contractu*). În același scop, locatorul mai are la îndemână și acțiunea în revendicare, pe care o poate exercita, numai dacă deține calitatea de proprietar al bunului închiriat².

2.4. Răspunderea pentru incendiu

Întrucât locatarul este dator să restituie bunul în starea în care l-a primit, acestuia îi incumbă, în temeiul dispozițiilor art. 1435 C.civ., și obligația de a răspunde pentru pagubele pricinuite imobilului (clădire) închiriat, de incendiu.

Această obligație nu va mai opera în sarcina locatarului, în baza acelo-rași dispoziții legale, dacă acesta dovedește că:

- incendiul a provenit din forță majoră sau din caz fortuit;
- incendiul se datorează unui defect de construcție;
- incendiul a comunicat de la o casă vecină.

Așadar, locatarului nu-i va fi angajată răspunderea, dacă dovedește că incendiul a izbucnit din cauze, ce nu-i pot fi imputate.

¹ Potrivit doctrinei, prin „inventar” trebuie să se înțeleagă orice fel de act prin care este constatată starea în care bunul s-a aflat la predare. A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 30.

² Acțiunile posesorii nu pot fi exercitate împotriva locatarului, care are calitatea de detentor precar. Această posibilitate există numai dacă detenția precară a fost convertită în posesie utilă.

În ipoteza pluralității de chiriași, răspunderea acestora pentru pagubele cauzate de incendiu este conjunctă, fiind proporțională cu valoarea locativă a părții din imobil pe care o ocupă. Oricare dintre colocatari, poate fi exonerat de răspundere, dacă dovedește una dintre cauzele prevăzute de art. 1435 C.civ. sau dacă dovedește că incendiul nu a izbucnit din partea pe care el o ocupă¹.

2.5. Apărarea contra uzurpărilor

În temeiul dispozițiilor art. 1433 alin. (1) C.civ., locatarul trebuie să apere bunul închiriat de orice uzurpare. Prin „uzurpare”, se înțelege orice atingere, provenită de la un terț, adusă proprietății sau posesiei bunului².

Locatarul este dator să-l înștiințeze pe locator, în termen util, de orice încercare de uzurpare, altfel fiindu-i angajată răspunderea. Ca urmare a neglijenței locatarului de a-l informa pe locator de încercarea unui terț de uzurpare, cel dintâi va repara prejudiciul suferit de locator, prin neînștiințare.

Secțiunea a 3-a. Sublocațiunea și cesiunea contractului de locațiune

§1. Sublocațiunea

Întrucât contractul de locațiune nu este, în principiu, un contract încheiat *intuitu personae*, legiuitorul, prin dispozițiile art. 1418, a oferit locatarului posibilitatea de a subînchiria către un terț, dacă, prin contract, nu i s-a interzis o asemenea facultate.

Sublocațiunea este un nou contract de locațiune, încheiat între locatar și sublocatar, prin care se transmite dreptul de folosință asupra bunului ce a format obiectul contractului principal de locațiune.

Sublocațiunea este permisă, numai dacă sunt respectate următoarele două condiții:

¹ Dacă incendiul a izbucnit într-o parte comună a imobilului, atunci vor fi exonerati de răspundere toți colocatarii. Același raționament de determinare a răspunderii pentru incendiu trebuie folosit și în ipoteza în care proprietarul-locator folosește, alături de locatari, o parte din imobil. A se vedea în acest sens *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 32.

² *Ibidem*.

a) transmiterea folosinței nu este interzisă prin contractul principal;

Dacă, prin contractul principal ar fi interzisă sublocațiunea, acesta ar fi calificat un contract încheiat *intuitu personae*.

Interdicția subînchirierii nu se prezumă, ci trebuie să rezulte dintr-o stipulație contractuală expresă. De asemenea, clauza prin care este interzisă sublocațiunea trebuie să fie supusă unei interpretări restrictive. Drept urmare, potrivit literaturii de specialitate¹, stipularea interdicției sublocațiunii totale, permite subînchirierea parțială a bunului. Tot astfel, formularea interdicției de o manieră imprecisă, se interpretează în sensul interzicerii sublocațiunii totale, cea parțială fiind permisă.

b) sublocațiunea nu este convenită în condiții, care contravin celor stipulate în contractul principal.

Această condiție trebuie înțeleasă în sensul că sublocațiunea poate fi convenită în condiții diferite de cele stipulate în contractul principal, însă aceste condiții nu trebuie să fie contradictorii. Spre exemplu, autoturismul nu trebuie subînchiriat pentru a fi folosit la curse de întrecere. Dimpotrivă, însă, cunatumul chiriei, convenit în temeiul contractului de sublocațiune, poate fi diferit de cel stabilit prin contractul principal, așa cum poate fi diferită durata subînchirierii sau termenul la care trebuie plătită chiria.

Încheierea contractului de sublocațiune cu nesocotirea acestor două condiții, îi conferă locatorului posibilitatea de a cere instanței de judecată:

- fie executarea obligațiilor, potrivit contractului de locațiune, ceea ce poate genera, printre altele, și expulzarea sublocatarului;

- fie rezilierea contractului de locațiune, cu plata daunelor-interese.

Per a contrario, sublocațiunea este valabilă, producând efectele oricărui contract de locațiune, dacă aceasta este încheiată cu respectarea celor două condiții menționate. Nefiind parte în contractul de sublocațiune, locatorul nu este vizat de efectele pe care acesta le generează, întrucât *res inter alios acta*... Drept urmare, locatorul și sublocatarul nu pot uza de acțiuni directe, unul împotriva celuilalt, întrucât între aceștia nu se stabilesc raporturi juridice. Aceștia pot uza numai de acțiunea oblică, în temeiul dispozițiilor art. 974 C.civ. Totuși, Codul civil, prin dispozițiile art. 1730, conferă locatorului, însă nu cu titlu de acțiune directă, ci în virtutea privilegiului său, un drept de retenție asupra mobilelor sublocatarului, în limitele chiriei datorate de acesta din urmă locatarului.

¹ A se vedea în acest sens, *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 33-34. Același autor apreciază că validitatea sublocațiunii este condiționată, deși legea nu face nici o precizare în acest sens, de consimțământul locatorului, ce trebuie dat la încheierea subînchirierii.

a) transmiterea folosinței nu este interzisă prin contractul principal;

Dacă, prin contractul principal ar fi interzisă sublocațiunea, acesta ar fi calificat un contract încheiat *intuitu personae*.

Interdicția subînchirierii nu se prezumă, ci trebuie să rezulte dintr-o stipulație contractuală expresă. De asemenea, clauza prin care este interzisă sublocațiunea trebuie să fie supusă unei interpretări restrictive. Drept urmare, potrivit literaturii de specialitate¹, stipularea interdicției sublocațiunii totale, permite subînchirierea parțială a bunului. Tot astfel, formularea interdicției de o manieră imprecisă, se interpretează în sensul interzicerii sublocațiunii totale, cea parțială fiind permisă.

b) sublocațiunea nu este convenită în condiții, care contravin celor stipulate în contractul principal.

Această condiție trebuie înțeleasă în sensul că sublocațiunea poate fi convenită în condiții diferite de cele stipulate în contractul principal, însă aceste condiții nu trebuie să fie contradictorii. Spre exemplu, autoturismul nu trebuie subînchiriat pentru a fi folosit la curse de întrecere. Dimpotrivă, însă, cunatumul chiriei, convenit în temeiul contractului de sublocațiune, poate fi diferit de cel stabilit prin contractul principal, așa cum poate fi diferită durata subînchirierii sau termenul la care trebuie plătită chiria.

Încheierea contractului de sublocațiune cu nesocotirea acestor două condiții, îi conferă locatorului posibilitatea de a cere instanței de judecată:

- fie executarea obligațiilor, potrivit contractului de locațiune, ceea ce poate genera, printre altele, și expulzarea sublocatarului;
- fie rezilierea contractului de locațiune, cu plata daunelor-interese.

Per a contrario, sublocațiunea este valabilă, producând efectele oricărui contract de locațiune, dacă aceasta este încheiată cu respectarea celor două condiții menționate. Nefiind parte în contractul de sublocațiune, locatorul nu este vizat de efectele pe care acesta le generează, întrucât *res inter alios acta...* Drept urmare, locatorul și sublocatarul nu pot uza de acțiuni directe, unul împotriva celuilalt, întrucât între aceștia nu se stabilesc raporturi juridice. Aceștia pot uza numai de acțiunea oblică, în temeiul dispozițiilor art. 974 C.civ. Totuși, Codul civil, prin dispozițiile art. 1730, conferă locatorului, însă nu cu titlu de acțiune directă, ci în virtutea privilegiului său, un drept de retenție asupra mobilelor sublocatarului, în limitele chiriei datorate de acesta din urmă locatarului.

¹ A se vedea în acest sens, *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 33-34. Același autor apreciază că validitatea sublocațiunii este condiționată, deși legea nu face nici o precizare în acest sens, de consimțământul locatorului, ce trebuie dat la încheierea subînchirierii.

§2. Cesiunea contractului de locațiune

Cesiunea contractului de locațiune, reprezentând o vânzare a drepturilor și obligațiilor locatarului, este de asemenea permisă de dispozițiile art. 1418 C.civ. Așadar, spre deosebire de sublocațiune, care reprezintă un nou contract de locațiune, cesiunea locațiunii reprezintă o cesiune (atât a drepturilor, cât și a obligațiilor locatarului) cu titlu oneros¹. În consecință, părțile raporturilor juridice generate de cesiunea locațiunii sunt următoarele:

- cedentul (locatarul care transmite drepturile și obligațiile sale din contractul de locațiune);
- cesionarul (terțul căruia i se cedează contractul și care se subrogă în drepturile și obligațiile locatarului-cedent);
- cedatul (locatorul care, ca urmare a cesiunii locațiunii, va stabili raporturi juridice cu cesionarul, ce s-a subrogat în drepturile și obligațiile locatarului inițial).

Pentru a fi opozabilă terților, cesiunea locațiunii trebuie să fie notificată locatorului sau trebuie să fie acceptată de către acesta printr-un act autentic (art. 1393 C.civ).

Ca și sublocațiunea, cesiunea contractului de locațiune este permisă de lege, dacă sunt îndeplinite aceleași condiții:

- a) să nu fie interzisă prin contractul principal;

¹ Cu privire la determinarea obiectului cesiunii contractului de locațiune, în literatura de specialitate, au fost formulate două opinii contrarii. Potrivit uneia dintre acestea, obiectul cesiunii nu poate fi reprezentat de contractul de locațiune, în întregul său, ci numai de drepturile locatarului, întrucât Codul civil nu reglementează cesiunea de datorie. Potrivit acestei opinii, cesiunea locațiunii reprezintă numai vânzarea dreptului de folosință al locatarului, acesta din urmă rămânând pe mai departe legat prin raporturi contractuale de locator. Această opinie a fost formulată și susținută de prof. *Fr. Deak*, în *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 36-38. A se vedea, de asemenea, în susținerea aceluiași punct de vedere și *T. Prescure*, *A. Ciurea*, op. cit., pp. 203-204.

Potrivit opiniei contrare, ce beneficiază de susținere majoritară și la care achiesăm și noi, cesiunea locațiunii are ca obiect contractul de locațiune în întregul său, fiind o instituție autonomă, independentă de cesiunea de creanță și de cesiunea de datorie. În consecință, potrivit acestui punct de vedere, cesiunea locațiunii implică și o cesiune de datorie, prin intermediul acesteia transmitându-se partea de contract a locatarului. Aceeași interpretare este oferită și de legislația civilă franceză în materie. A se vedea, în acest sens: *D. Chirică*, op. cit., p. 184; *D. Macovei*, *I.E. Cadariu*, op. cit., p. 156; *L. Stănculescu*, op. cit., p. 147 ș.a.

b) să fie convenită, în aceleași condiții cu cele din contractul principal.

Ca și sublocațiunea, care presupune existența a două contracte, ambele de locațiune, și cesiunea contractului de locațiune reunește două contracte, însă unul este de locațiune, iar celălalt este de cesiune a drepturilor și obligațiilor locatarului.

Secțiunea a 4-a. Încetarea contractului de locațiune

§1. Enumerarea cauzelor care atrag încetarea contractului de locațiune

Pe lângă consimțământul părților, atrag încetarea contractului de locațiune următoarele cauze:

- denunțarea unilaterală;
- expirarea termenului;
- rezilierea contractului pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor;
- pieirea lucrului;
- desființarea sau desfacerea titlului locatorului;
- în numite condiții, înstrăinarea bunului închiriat.

Nefiind, în principiu, un contract încheiat *intuitu personae*, contractul de locațiune nu se desființează prin moartea locatarului și nici prin cea a locatorului (art. 1440 C.civ.), drepturile și obligațiile acestora transmitându-se către moștenitorii lor legali sau testamentari.

§2. Denunțarea unilaterală a contractului

Denunțarea unilaterală operează în cazul contractului de locațiune încheiat pe durată nedeterminată și este condiționată de respectarea termenului de preaviz [art. 1436 alin. (2) C.civ.].

Termenul de preaviz reprezintă timpul scurs între momentul manifestării voinței de a înceta contractul și momentul încetării acestuia. Durata termenului este stabilită de către părți, prin voința lor. În absența unei convenții a părților în acest sens, durata termenului de preaviz se stabilește, potrivit dispozițiilor art. 1443 C.civ., în baza următoarelor două criterii: natura bunului și obiceiul locului.

Denunțarea unilaterală a contractului este un act unilateral și poartă denumirea de „concediu”. Efectele acesteia, constând în desfacerea

contractului, se produce independent de acceptarea părții concediate. Codul civil nu conține exigențe relativ la forma pe care trebuie să o îmbrace denunțarea unilaterală, în practică aceasta realizându-se în scris. Dacă partea concediată refuză să dea dovadă de primire, denunțarea se va realiza prin intermediul executorilor judecătorești¹.

Potrivit jurisprudenței² în materie, „acțiunea în judecată pentru evacuare constituie manifestarea neechivocă a voinței de denunțare a contractului”, iar timpul necesar soluționării litigiului acoperă exigența termenului de preaviz. De asemenea, publicarea scoaterii la licitație, în vederea închirierii, a unui spațiu deținut de chiriaș, în baza unui contract de locațiune reînnoit prin tacita relocațiune, constituie, potrivit dispozițiilor art. 1436 alin. (2) și art. 1437 C.civ., precum și a orientării jurisprudențiale în materie³, denunțare a contractului de locațiune.

După împlinirea termenului de preaviz, locațiunea încetează.

§3. Expirarea termenului contractului de locațiune încheiat pe durată determinată

Dacă părțile au stipulat în contract un termen, la a cărui împlinire locațiunea să înceteze, expirarea acestuia semnifică încetarea contractului. Pentru a opera încetarea contractului de locațiune prin expirarea termenului, nu este necesară realizarea nici unei formalități, întrucât locațiunea încetează de drept (*dies pro homine interpellat*)⁴.

Dacă termenul prevăzut de părți expiră, iar locatarul rămâne în folosința lucrului și locatorul nu face nimic de natură a-l împiedica, suntem în prezența tacitei relocațiuni (reconducțiuni), prevăzută de dispozițiile art. 1437 și art. 1452 C.civ.

Tacita relocațiune are semnificația unei reînnoiri a contractului, în condițiile stipulate în contractul original. Noul contract de locațiune se consideră încheiat pe o perioadă nedeterminată, încetând prin denunțare unilaterală.

¹ A se vedea C.S.J., secția comercială, decizia nr. 7560/2003, în Dreptul nr. 6/2003, p. 248.

² A se vedea: Trib. Suprem, decizia nr. 2628/1987, în C.D. 1987, p. 85; Trib. București, secția a III-a civilă, decizia nr. 805/2006 (nepublicată).

³ A se vedea C.S.J., secția comercială, decizia nr. 3807/2000, în Dreptul nr. 10/2001, p. 200.

⁴ Art. 1436 alin. (1) C.civ.

Pentru a opera tacita relocațiune este necesar a fi îndeplinite condițiile legale pentru încheierea locațiunii. Dovada noului contract se face prin martori și prezumții.

Reînnoirea locațiunii prin tacita relocațiune poate fi împiedicată, numai prin anunțarea de către locator a concediului, mai înainte de expirarea termenului prevăzut în contract pentru încetarea acestuia. Astfel, locatorul face cunoscută locatarului intenția sa de a nu încheia un nou contract de locațiune. În acest caz, concediul produce efectele sale firești, numai prin anunțarea sa înainte de expirarea termenului contractual, nefiind necesară, precum în cazul încetării locațiunii prin denunțare unilaterală, respectarea unui termen de preaviz. Fiind anunțat concediul, locatarul nu poate opune reînnoirea contractului prin tacita relocațiune.

§4. Rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor contractuale ale părților

Pentru a opera rezilierea pentru neexecutare¹, este necesar să se dea valoare următoarele rigori:

- neexecutarea trebuie să vizeze, în temeiul dispozițiilor art. 1439 alin. (2) C.civ., obligații principale (precum schimbarea destinației bunului, neefectuarea reparațiilor importante, neplata chiriei);

- trebuie să existe o punere în întârziere a părții culpabile, în condițiile dreptului comun;

- instanța nu poate fi obligată să dispună rezilierea, putând acorda un termen de grație, înăuntrul căruia partea culpabilă să-și poată executa obligația (art. 1021 C.civ.).

Aceste inconveniente, care pot amâna momentul încetării contractului, pot fi înlăturate prin inserarea în contract a unui pact comisoriu expres, dintre cele mai energice, în baza căruia neexecutarea obligației, de către una dintre părți, să conducă, de drept, la încetarea contractului. Astfel, ar opera rezilierea convențională, ca mod de încetare a locațiunii².

¹ În materia contractului de locațiune, aceasta este reglementată de dispozițiile art. 1453 C.civ.

² A se vedea: I. Zinveliu, op. cit., p. 181; L. Stănciulescu, op. cit., p. 151; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 45.

Pentru a opera tacita relocațiune este necesar a fi îndeplinite condițiile legale pentru încheierea locațiunii. Dovada noului contract se face prin martori și prezumții.

Reînnoirea locațiunii prin tacita relocațiune poate fi împiedicată, numai prin anunțarea de către locator a concediului, mai înainte de expirarea termenului prevăzut în contract pentru încetarea acestuia. Astfel, locatorul face cunoscută locatarului intenția sa de a nu încheia un nou contract de locațiune. În acest caz, concediul produce efectele sale firești, numai prin anunțarea sa înainte de expirarea termenului contractual, nefiind necesară, precum în cazul încetării locațiunii prin denunțare unilaterală, respectarea unui termen de preaviz. Fiind anunțat concediul, locatarul nu poate opune reînnoirea contractului prin tacita relocațiune.

§4. Rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor contractuale ale părților

Pentru a opera rezilierea pentru neexecutare¹, este necesar să se dea valoare următoarele rigori:

- neexecutarea trebuie să vizeze, în temeiul dispozițiilor art. 1439 alin. (2) C.civ., obligații principale (precum schimbarea destinației bunului, neefectuarea reparațiilor importante, neplata chiriei);

- trebuie să existe o punere în întârziere a părții culpabile, în condițiile dreptului comun;

- instanța nu poate fi obligată să dispună rezilierea, putând acorda un termen de grație, înăuntrul căruia partea culpabilă să-și poată executa obligația (art. 1021 C.civ.).

Aceste inconveniente, care pot amâna momentul încetării contractului, pot fi înlăturate prin inserarea în contract a unui pact comisoriu expres, dintre cele mai energice, în baza căruia neexecutarea obligației, de către una dintre părți, să conducă, de drept, la încetarea contractului. Astfel, ar opera rezilierea convențională, ca mod de încetare a locațiunii².

¹ În materia contractului de locațiune, aceasta este reglementată de dispozițiile art. 1453 C.civ.

² A se vedea: I. Zinveliu, op. cit., p. 181; L. Stănciulescu, op. cit., p. 151; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 45.

§5. Pieirea bunului

Pieirea¹ bunului închiriat atrage încetarea contractului de locațiune, întrucât locatorul se află în imposibilitatea de a asigura locatarului folosința acestuia. Potrivit dispozițiilor art. 1423 și art. 1439 C.civ., locatorul nu poate fi obligat la refacerea, reconstruirea sau înlocuirea bunului ce a pierit, într-o astfel de ipoteză, contractul încetând.

Contractul va înceta, atât în cazul în care pieirea este datorată cazului fortuit, cât și în situația în care aceasta se datorează culpei uneia dintre părți. Caracterul culpabil al pieirii prezintă totuși importanță, cât privește plata daunelor-interese, întrucât, numai în cazul în care pieirea prezintă acest caracter, partea contractantă căreia îi este imputabilă aceasta, este ținută de obligația de a plăti daune-interese. În ipoteza opusă, devine aplicabilă teoria riscului contractului, în temeiul căreia locatarul nu poate fi obligat la plata chiriei, după momentul pieirii bunului, iar dacă a plătit-o anticipat, acesta este îndreptățit la restituire.

Dacă bunul piere numai în parte, va opera, după caz, rezilierea contractului sau reducerea chiriei. Locatarul este îndreptățit să ceară instanței de judecată rezilierea contractului, numai în ipoteza în care partea din bun care a pierit este atât de însemnată, încât, în absența acesteia, la momentul încheierii contractului, locatarul nu ar fi contractat. Ca și în cazul pieirii totale, se datorează daune-interese, numai dacă pieirea parțială a bunului este cauzată de culpa uneia dintre părți.

§6. Desființarea (desfacerea) titlului locatorului

Desființarea (desfacerea) titlului locatorului, indiferent de cauza care o generează, atrage încetarea contractului de locațiune, întrucât locatorul nu mai poate asigura locatarului folosința bunului. Desființarea titlului locatorului poate interveni, spre exemplu, ca efect al nulității, al rezoluțiunii, al evicțiunii etc.

În mod excepțional însă, următoarele tipuri de contracte de locațiune rămân valabile, producându-și efectele, chiar și după desființarea titlului locatorului:

¹ Literatura de specialitate apreciază că prin „pieirea” bunului trebuie să se înțeleagă nu numai distrugerea materială a acestuia, ci și orice imposibilitate de a fi folosit bunul închiriat (cu tilu de exemplu: rechiziționarea bunului sau exproprierea acestuia pentru cauză de utilitate publică). A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 46.

- contractul de locațiune încheiat de uzufructuar rămâne valabil, pentru o durată de cel mult 5 ani, în limitele unui act de administrare, chiar dacă uzufructul a încetat (art. 534 și art. 1268 C.civ.);

- contractul de locațiune încheiat cu terțul dobânditor al imobilului ipotecat rămâne valabil, chiar dacă acesta a fost evins, dacă contractul de locațiune a fost încheiat cu bună-credință și are dată certă anterioară înscrierii somației [art. 498 alin. (2) și art. 591 alin. (1) C.proc.civ.];

- contractul de locațiune încheiat cu moștenitorul aparent¹ își păstrează valabilitatea, în baza teoriei aparenței în drept, ca și cum ar fi fost încheiat cu proprietarul real al bunului închiriat, dacă locatarul este de bună-credință.

§7. Vânzarea imobilului închiriat prin acte între vii²

În principiu, înstrăinarea bunului imobil închiriat nu atrage încetarea contractului de locațiune, cumpărătorul fiind obligat să respecte locațiunea încheiată anterior vânzării, chiar dacă nu s-a obligat la aceasta (art. 1441 C.civ.).

Înstrăinarea imobilului prin acte între vii poate conduce la încetarea locațiunii, numai în următoarele ipoteze:

- părțile au inserat în contract clauze în acest sens;

- contractul de locațiune s-a încheiat verbal sau prin înscris sub semnătură privată, fără dată certă. Dimpotrivă, dacă locațiunea s-a încheiat prin înscris autentic sau prin înscris sub semnătură privată cu dată certă, anterioară vânzării, aceasta nu va înceta (art. 1182 C.civ.).

Contractul de locațiune al cărui obiect este reprezentat de un bunul imobil și a cărui durată depășește 3 ani se menține, chiar și după înstrăinarea bunului, numai dacă îndeplinește, alături de condiția mai sus menționată, și pe cea a realizării formelor de publicitate imobiliară, în condițiile Legii nr. 7/1996. Așadar, pentru a fi opozabil terților, contractul de locațiune trebuie să fie înscris în cartea funciară, anterior vânzării. Dacă această formalitate nu a fost îndeplinită, contractul de locațiune va înceta după împlinirea termenului de 3 ani, cumpărătorul de bună-credință nefiind ținut

¹ Cu privire la teoria moștenitorului aparent, a se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept succesoral, op. cit., pp. 69-71; *I. Genoiu*, Drept succesoral, op. cit., pp. 46-47.

² Pentru amănunte cât privește încetarea contractului de locațiune ca urmare a vânzării bunului imobil închiriat, a se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 47-52.

- contractul de locațiune încheiat de uzufructuar rămâne valabil, pentru o durată de cel mult 5 ani, în limitele unui act de administrare, chiar dacă uzufructul a încetat (art. 534 și art. 1268 C.civ.);

- contractul de locațiune încheiat cu terțul dobânditor al imobilului ipotecat rămâne valabil, chiar dacă acesta a fost evins, dacă contractul de locațiune a fost încheiat cu bună-credință și are dată certă anterioară înscrierii somației [art. 498 alin. (2) și art. 591 alin. (1) C.proc.civ.];

- contractul de locațiune încheiat cu moștenitorul aparent¹ își păstrează valabilitatea, în baza teoriei aparenței în drept, ca și cum ar fi fost încheiat cu proprietarul real al bunului închiriat, dacă locatarul este de bună-credință.

§7. Vânzarea imobilului închiriat prin acte între vii²

În principiu, înstrăinarea bunului imobil închiriat nu atrage încetarea contractului de locațiune, cumpărătorul fiind obligat să respecte locațiunea încheiată anterior vânzării, chiar dacă nu s-a obligat la aceasta (art. 1441 C.civ.).

Înstrăinarea imobilului prin acte între vii poate conduce la încetarea locațiunii, numai în următoarele ipoteze:

- părțile au inserat în contract clauze în acest sens;

- contractul de locațiune s-a încheiat verbal sau prin înscris sub semnătură privată, fără dată certă. Dimpotrivă, dacă locațiunea s-a încheiat prin înscris autentic sau prin înscris sub semnătură privată cu dată certă, anterioară vânzării, aceasta nu va înceta (art. 1182 C.civ.).

Contractul de locațiune al cărui obiect este reprezentat de un bunul imobil și a cărui durată depășește 3 ani se menține, chiar și după înstrăinarea bunului, numai dacă îndeplinește, alături de condiția mai sus menționată, și pe cea a realizării formelor de publicitate imobiliară, în condițiile Legii nr. 7/1996. Așadar, pentru a fi opozabil terților, contractul de locațiune trebuie să fie înscris în cartea funciară, anterior vânzării. Dacă această formalitate nu a fost îndeplinită, contractul de locațiune va înceta după împlinirea termenului de 3 ani, cumpărătorul de bună-credință nefiind ținut

¹ Cu privire la teoria moștenitorului aparent, a se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept succesoral, op. cit., pp. 69-71; *I. Genoiu*, Drept succesoral, op. cit., pp. 46-47.

² Pentru amănunte cât privește încetarea contractului de locațiune ca urmare a vânzării bunului imobil închiriat, a se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 47-52.

să-l respecte. Un astfel de cumpărător, pentru a pune capăt contractului de locațiune, trebuie să aducă la cunoștința locatarului concediul și să respecte termenul de preaviz, chiar și în ipoteza în care, în contractul de locațiune a fost stipulat că acesta va înceta prin vânzarea bunului închiriat (art. 1443 C.civ.).

În toate cazurile de încetare a locațiunii prin efectul vânzării bunului închiriat, locatarul este îndreptățit să ceară locatorului despăgubiri, dacă prin contract nu a fost înlăturată o astfel de facultate (art. 1442 C.civ.). Până la plata despăgubirilor, fie de către locator, fie de către cumpărător, locatarul poate uza de dreptul de retenție asupra bunului închiriat (art. 1444 C.civ.). Dacă plata despăgubirilor a fost făcută de către cumpărător, acesta are acțiune în regres contra locatorului. Cumpărătorul, însă, este îndreptățit să pretindă locatarului, începând cu data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, chiria¹.

¹ Aceleași reguli sunt aplicabile și în cazul în care înstrăinarea bunului imobil închiriat este realizată prin efectul altor acte juridice decât vânzarea-cumpărarea. Spre exemplu, produc același efect ca și vânzarea, contractul de schimb, contractul de întreținere, constituirea uzufructului sau contractul de donație, al căror obiect este reprezentat de un bun imobil închiriat.

Capitolul V

Contractul de închiriere a locuinței

Secțiunea 1. Noțiunea, reglementarea legală și caracterele juridice ale contractului de închiriere a locuinței

§1. Noțiunea contractului de închiriere a locuinței

Contractul de închiriere a locuinței reprezintă contractul prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure unei alte persoane, numită chiriaș sau locatar, folosința temporară a unei locuințe, în schimbul unei sume de bani determinată, numită chirie¹.

Obiectul specific, respectiv suprafața locativă transmisă în folosință cu plată, este ceea ce deosebește contractul de închiriere a locuinței de contractul de locațiune (de drept comun). Așadar, contractul de închiriere a locuinței este o varietate a contractului de locațiune și nu un contract distinct. În consecință, sunt aplicabile celui dintâi contract atât dispozițiile speciale ale legislației locative, cât și cele ale dreptului comun².

§2. Reglementarea legală a contractului de închiriere a locuinței

Reglementarea legală a contractului de închiriere a locuinței este asigurată, în principal, de următoarele acte normative: Legea nr. 114/1996, legea locuinței republicată³, (modificată și completată inclusiv în 2009); O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință⁴; O.U.G. nr. 80/2001 privind stabilirea unor măsuri pentru asigurare, temporar, a locuințelor de serviciu necesare

¹ A se vedea, cu titlu de exemplu: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, ediția a III-a actualizată și completată, Ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 207; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 157.

² A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 207.

³ Această lege a fost republicată în M.Of. nr. 393 din 31 decembrie 1997.

⁴ Publicată în M.Of. nr. 148 din 8 aprilie 1999.

unor categorii de personal din cadrul ministerelor, celorlalte organe de specialitate ale administrației publice centrale și instituțiilor publice¹; O.U.G. nr. 51/2006 pentru aprobarea Programului național privind sprijinirea construirii de locuințe proprietate personală²; O.U.G. nr. 8/2004 privind prelungirea unor contracte de închiriere³; O.U.G. nr. 68/2006 privind măsuri pentru dezvoltarea activității în domeniul construcțiilor de locuințe prin programe la nivel național⁴; Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari⁵.

§3. Caracterele juridice ale contractului de închiriere a locuinței

Contractul de închiriere a locuinței prezintă următoarele caractere juridice:

a) închirierea este *un contract sinalagmatic*, întrucât presupune obligații pentru ambele părți contractante;

b) închirierea este *un contract oneros*, întrucât atât locatorul, cât și chiriașul urmăresc obținerea unui avantaj;

c) închirierea este *un contract comutativ*, întrucât părțile cunosc, încă de la momentul încheierii contractului, existența și întinderea obligațiilor lor;

d) închirierea este *un contract consensual*, întrucât se încheie valabil prin simplul acord de voință al părților. În plus, din rațiuni de probațiune, închirierea locuinței trebuie consemnată într-un înscris (art. 21 din Legea nr. 114/1996, republicată);

e) închirierea este *un contract cu executare succesivă*, întrucât presupune derularea lui în timp, iar părțile își execută obligațiile pe toată durata acestuia;

f) închirierea este *un contract translativ de folosință temporară*; întrucât acesta nu este un contract translativ de proprietate, locatorul poate fi atât proprietarul bunului, cât și o altă persoană, spre exemplu, uzufructuarul.

¹ Publicată în M.Of., nr. 313 din 12 iunie 2001.

² Publicată în M.Of. nr. 566 din 30 iunie 2006.

³ Publicată în M.Of. nr. 278 din 30 martie 2004.

⁴ Publicată în M.Of. nr. 787 din 18 septembrie 2006.

⁵ Publicată în M.Of. nr. 490 din 23 iulie 2007.

Secțiunea a 2-a. Încheierea contractului de închiriere a locuinței

§1. Părțile contractante

Potrivit dispozițiilor art. 21 din Legea nr. 114/1996 republicată, „închirierea locuinței se face pe baza acordului dintre locator și locatar”.

1.1. Locatorul

În ceea ce privește persoana locatorului, acesta poate fi o persoană fizică sau juridică, statul sau o unitate administrativ-teritorială. De regulă, locatorul este proprietarul locuinței închiriate. Întrucât închirierea nu este translativă de proprietate, locatorul poate fi și titularul unui alt drept, real sau de creanță¹.

Dacă locuințele sunt proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, contractul se încheie de către persoana juridică care are imobilul în administrare².

1.2. Locatarul (chiriașul)

Persoana care dobândește dreptul de folosință temporară a locuinței, ca urmare a încheierii valabile a contractului de închiriere a acesteia, se numește chiriaș sau, potrivit Legii nr. 114/1996 (în continuare „Lege”), titular al contractului de închiriere ori beneficiar.

În situația în care mai multe persoane încheie același contract de închiriere, în calitate de chiriași, acestea devin cotitulare ale contractului de locațiune și răspund de exercitarea obligațiilor locative³.

În mod excepțional însă, dreptul locativ se poate dobândi, potrivit dispozițiilor art. 21 lit. k) din Lege și de alte persoane decât cele care sunt titulare de contract, care vor locui împreună cu titularul de contract.

Potrivit dispozițiilor art. 27 din Legea nr. 114/1996, prin simpla locuire cu titularul de contract, soțul (soția), descendenții și ascendenții dobândesc drepturi locative⁴; totodată, alte persoane dobândesc drepturi locative,

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 214, *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 158.

² A se vedea art. 55 pct. 3 din Legea nr. 114/1996.

³ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 215.

⁴ A se vedea C.S.J., secția civilă, decizia nr. 988/1992, în Deciziile C.S.J. 1990-1992, pp. 67-69,

numai în situația în care au avut același domiciliu cu titularul contractului pentru o perioadă de cel puțin un an și numai dacă au fost înscrise în contract, cu ocazia încheierii lui sau ulterior, ceea ce presupune consimțământul locatorului la introducerea în locuință, în calitate de chiriași¹.

§2. Forma contractului

Închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnat prin contract scris (art. 21 din Legea nr. 114/1996), ce se va înregistra la organele fiscale teritoriale [art. 9 alin. (2) din O.U.G. nr. 40/1999].

Întrucât, pentru validitatea contractului de închiriere, nu este statuată de lege cerința formei scrise și înregistrarea acestuia la organele financiare, achiesăm la opinia doctrinară majoritară², potrivit căreia aceste formalități sunt necesare numai din rațiuni *ad probationem*.

Dovada cu martori și prezumții poate fi admisă, potrivit doctrinei³, numai în situația în care există un început de dovadă scrisă și dacă s-a început executarea contractului. Așadar, ca regulă, proba cu martori nu este admisă în materia contractului de închiriere a locuinței.

Contractul de închiriere a locuinței trebuie să cuprindă în mod obligatoriu următoarele elemente:

- adresa locuinței;
- suprafața locuibilă și dotările;
- suprafața curților și a grădinilor;
- valoarea chiriei lunare și modul de plată;
- obligațiile părților;
- locul primirii și restituirea cheilor;
- inventarul obiectelor și al dotărilor;
- persoanele care vor locui cu titularul contractului etc.

§3. Obiectul contractului

Contractul de închiriere are un dublu obiect, reprezentat de: locuința închiriată și chiria.

¹ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 216.

² A se vedea *A.I. Țuca, Fl. Țuca*, Construcția, încheierea și administrarea locuințelor, Ed. All Beck, București, 2000, p. 77.

³ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 217.

3.1. Locuința închiriată

Prevederile art. 21 din Legea nr. 114/1996 își găsesc aplicarea numai în privința imobilului cu destinație de locuință (inclusiv curtea și grădina aferente).

Potrivit dispozițiilor art. 28 din O.U.G. nr. 40/1999 (denumită în continuare „Ordonanță”), prin suprafața utilă a locuinței se înțelege suprafața locuibilă împreună cu suprafața dependințelor. Suprafața locuibilă cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi. Dependințele sunt încăperile care, prin funcțiunile lor, asigură folosirea corespunzătoare a locuinței, și anume: antreu, tindă, vestibul, hol, cameră de baie, WC, culoar, verandă, bucătărie, chicinetă, oficiu, debara, cămară, pivniță, spălătorie, uscătorie, pivniță, boxă, logie, terasă și magazie din zid.

Casele de vacanță, definite de lege ca locuințe temporare, destinate odihnei și recreării, nu fac parte din categoria locuinței¹.

Astfel, în vederea satisfacerii cerințelor de locuit ale unei persoane sau familii (bunurile închiriate, care depășesc această cerință, sunt supuse dreptului comun), raporturile juridice dintre locator și chiriaș sunt reglementate exclusiv de prevederile Legii nr. 144/1996.

În momentul încheierii contractului, locuința trebuie să existe, însă și o locuință viitoare poate face obiectul contractului de închiriere².

3.2. Chiria

Întrucât chiria reprezintă obiectul prestației chiriașului, aceasta este un element esențial al contractului de închiriere. Totodată, chiria reprezintă contraprestația chiriașului pentru folosința temporară a locuinței, fapt ce rezultă din caracterul bilateral al contractului de închiriere.

În situația în care transmiterea folosinței locuinței s-a făcut cu titlu gratuit, contractul va fi calificat ca fiind de comodat și nu un contract de închiriere a locuinței³.

Cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți sunt acoperite, potrivit dispozițiilor art. 31 din Lege, din chiria practică.

¹ A se vedea C. Toader, *Drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 172.

² A se vedea E. Safta-Romano, op. cit., p. 93.

³ A se vedea: L. Stănciulescu, op. cit., p. 161; I. Dogaru, op. cit., p. 422.

Chiria pentru locuințele proprietate particulară a persoanelor fizice sau juridice se stabilește, în lumina dispozițiilor art. 32 alin. (1) din Ordonanță, cu ocazia încheierii contractului de închiriere, prin negociere între proprietar și chiriaș. În schimb, chiriile pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și chiriile pentru locuințele de serviciu și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor și societăților naționale și regiilor autonome se calculează pornindu-se de la un tarif de bază lunar, în funcție de suprafața utilă [art. 26 alin. (1) din Ordonanță]. Consiliile locale le revine sarcina de a diferenția suprafața utilă pe categorii de localități și pe zone, iar actualizarea se face în funcție de rata anuală a inflației.

În cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net pe economie, nivelul maxim al chiriei pentru locuințele enumerate mai sus (inclusiv terenul aferent) nu poate depăși 15% din venitul net lunar pe familie. În sensul Ordonanței, familia cuprinde următoarele persoane: soțul, soția, copiii, părinții soților, ginerii, nurorile și copiii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună.

În situația în care intervine orice modificare a venitului lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei, chiriașului îi revine obligația, să aducă la cunoștința proprietarului, în termen de 30 zile, această modificare, sub sancțiunea rezilierii contractului [art. 31 alin. (2) din Ordonanță].

Potrivit dispozițiilor art. 31 alin. (1) din Ordonanță, proprietarii ale căror locuințe sunt ocupate de chiriași care plătesc o chirie mai mică, potrivit art. 32 alin. (1), sunt scutiți de impozitul pe clădire, teren și chirie pentru imobilul în cauză, pe toată durata contractului de închiriere respectiv (art. 34).

De asemenea, proprietarul poate cere majorarea chiriei în cazul contractelor de închiriere încheiate pentru o perioadă mai mare de un an, exceptând cazul în care părțile s-au înțeles, prin contract, să nu majoreze chiria [art. 35 alin. (1) din Ordonanță]. Cererea de majorare a chiriei trebuie adresată în scris chiriașului și trebuie motivată de efectuarea unor lucrări de reparații sau de consolidări ale locuinței sau clădirii ori de creșterea venitului mediu net lunar pe membru de familie al chiriașului, peste nivelul salariului mediu net pe economie.

Pentru majorarea chiriei, chiriașul și proprietarul vor înregistra la organul fiscal teritorial un acord, scris și semnat, ce poartă denumirea de act adițional, acesta constituind parte integrantă a contractului de închiriere.

Proprietarul are posibilitatea intentării unei acțiuni în justiție pentru majorarea chiriei, în situația în care chiriașul nu își dă acordul scris la cererea de majorare a chiriei în termen de 60 de zile de la data notificării cererii de majorare.

Potrivit prevederilor art. 35 alin. (5) din Ordonanță, rezilierea contractului de închiriere sau evacuarea chiriașului, pe motiv că acesta nu este de acord cu majorarea chiriei, sunt interzise. În caz de neînțelegeri privind cuantumul chiriei, litigiul se soluționează de judecătoria în a cărei rază este situată locuința (art. 42 din Ordonanță).

În situația în care chiriașul a fost obligat prin hotărâre judecătorească definitivă să plătească o chirie majorată, proprietarul poate cere rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului, dar numai în cazul în care chiriașul, cu rea-credință, nu a achitat chiria, cel puțin 3 luni consecutive, începând cu luna următoare rămânerii definitive a hotărârii judecătorești.

§4. Durata închirierii

Întrucât contractul este cu executare succesivă, termenul de închiriere este de esență închirierii. Potrivit dispozițiilor art. 21 lit. i) din Legea nr. 114/1996, contractul de închiriere a locuinței trebuie să cuprindă data intrării în vigoare și durata. Așadar, durata contractului va fi stabilită prin acordul părților și nu prin voința legiuitorului¹.

Legislația noastră (O.U.G. nr. 40/1999) reglementează posibilitatea ca părțile să intre în raporturi de închiriere obligatorii. Acestea sunt următoarele: prorogările, reînnoirile și încheierile forțate ale contractelor de închiriere.

4.1. Prorogarea legală

Prin prorogare legală se înțelege prelungirea în puterea legii a efectelor contractelor de închiriere a locuinței.

Astfel, potrivit dispozițiilor art. 1 și art. 5 din Legea nr. 17/1994 privind prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative², contractele de închiriere, aflate în derulare la data intrării în vigoare a legii, au fost prelungite de drept pe o perioadă de 5 ani, indiferent de proprietarul suprafeței locative. Prorogarea legală dispusă de Legea

¹ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 221.

² Publicată în M. Of. nr. 100 din 18 aprilie 1994.

nr. 17/1994 nu a avut însă ca obiect contractele de închiriere încheiate de chiriași cu proprietarii particulari după 1 ianuarie 1990 (art. 5).

Contractele de închiriere s-au prelungit de drept pe o perioadă de 5 ani, de la data rămânării definitive a actului juridic de restituire a imobilului către fostul proprietar, conform dispozițiilor Legii nr. 112/1995, modificată prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. În situația în care imobilul nu se restituie, va opera o prorogare legală fără termen (art. 7 din Lege).

În conformitate cu dispozițiile art. 1 din O.U.G. nr. 40/1999, contractele de închiriere s-au prelungit de drept pe o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare, dacă erau întrunite trei condiții cumulative:

- contractul de închiriere avea ca obiect suprafețe locative deținute de stat sau de unități administrativ-teritoriale, la data intrării în vigoare a Ordonanței;

- suprafețele locative aveau destinația de locuință sau erau folosite de o unitate de învățământ sau de așezăminte social-culturale;

- contractele erau legal înregistrate și se aflau în curs de executare.

Prevederile Ordonanței propun două categorii de prorogări legale: prorogări operante de drept și prorogări facultative, ambele având o durată de 5 ani.

În ceea ce privește prorogarea care operează de drept, aceasta obligă deopotrivă părțile contractante să prelungească efectele contractului, în timp ce prorogarea facultativă obligă la prelungirea efectelor contractului de închiriere numai pe locator, chiriașul având posibilitatea de a se manifesta liber în legătură cu soarta contractului.

Prin dispozițiile art. 1 din Ordonanță, se prevede că închirierile de suprafețe locative cu destinația de locuințe, precum și cele folosite de așezăminte social-culturale și de învățământ, de partide politice, de syndicate și de alte organizații neguvernamentale legal înregistrate, prelungite sau reînnoite conform Legii nr. 17/1994 și aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a prezentei Ordonanțe de urgență, s-au prelungit de drept pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a acesteia, în aceleași condiții, cu excepția nivelului chiriei.

În dispozițiile art. 2 din Ordonanță, se prevede un caz de prorogare facultativă. Astfel, contractele de închiriere, prelungite sau reînnoite în temeiul Legii nr. 17/1994, pentru suprafețele cu destinația de locuințe, proprietate a persoanelor fizice sau juridice de drept privat, se vor prelungi, la cererea chiriașilor, pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a Ordonanței de urgență.

De asemenea, O.U.G. nr. 8/2004 instituie o nouă prorogare legală, prin care contractele de închiriere pentru spațiile cu destinația de locuință și pentru garajele care se aflau în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, aflate în curs de executare, a căror durată expiră la data de 8 aprilie 2004, s-au prelungit de drept pentru o perioadă de 5 ani.

4.2. Reînnoirea contractului de închiriere a locuinței

Această modalitate a fost prevăzută de dispozițiile art. 14 și urm. ale O.U.G. nr. 40/1999, așa cum aceasta a fost ulterior modificată. Astfel, în conformitate cu prevederile acestui act normativ, la expirarea termenului de închiriere, chiriașul are dreptul la reînnoirea contractului pentru aceeași perioadă, în situația în care părțile nu modifică prin acord expres durata închirierii.

Legea îi oferă astfel chiriașului dreptul de a reînnoi repetat contractul de închiriere a locuinței, după expirarea termenului contractului sau a termenului de prorogare¹.

Întrucât reînnoirea contractelor de închiriere reprezintă exclusiv rodul voinței legii și operează pe o durată determinată, doctrina² a apreciat că aceasta este o relocațiune legală.

Reînnoirea contractului de închiriere (ca relocațiune legală) se deosebește de relocațiunea de drept comun atât din punctul de vedere al dispunătorul ei, cât și al efectelor pe care aceasta le produce. Astfel, relocațiunea de drept comun operează pe durată nedeterminată, astfel încât atât locatorul, cât și locatarul pot denunța unilateral oricând contractul (cu singura condiție a respectării termenului de preaviz prevăzut de art. 1436 C.civ.)³.

Așadar, spre deosebire de prorogarea legală, care prelungește efectele contractului anterior încheiat, prin reînnoirea contractului de închiriere, se încheie un nou contract de închiriere a locuinței⁴.

Art. 14 pct. 4 din Ordonanță permite mai multe reînnoiri succesive. În mod excepțional însă, potrivit dispozițiilor art. 14 pct. 2 din același act

¹ A se vedea C. Toader, *Drept civil. Contracte*, op. cit., p. 165.

² A se vedea, cu titlu de exemplu: Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 225; L. Stănciulescu, op. cit., p. 165.

³ A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 225; A.I. Țuca, Fl. Țuca, op. cit., pp. 97-98.

⁴ A se vedea L. Stănciulescu, op. cit., p. 166.

normativ, proprietarul poate refuza reînnoirea contractului de închiriere în următoarele situații:

- locuința este necesară pentru a satisface nevoile sale de locuit, ale soțului, părinților sau copiilor oricărui dintre aceștia, cetățeni români cu domiciliul în România;

- locuința urmează să fie vândută în condițiile Ordonanței de urgență;

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive, în executarea contractului de închiriere;

- chiriașii au subînchiriat locuința, fără consimțământul scris al proprietarului;

- chiriașii care au schimbat, total sau parțial, destinația sau structura interioară a locuinței fără consimțământul scris al proprietarului și fără aprobările legale;

- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor sau bunurilor aferente acestora sau care a înstrăinat fără drept părți din acestea;

- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinței.

În situația în care proprietarul nu dorește să reînnoiască contractul de închiriere, acesta este obligat să-i notifice chiriașului refuzul de a-l reînnoi, după caz, cu cel puțin cu un an sau 60 de zile înainte de expirarea acestuia.

Totodată, în condițiile în care contractul de închiriere a locuinței nu a fost reînnoit, chiriașul este obligat să părăsească locuința, în 30 de zile de la expirarea termenului contractual și să plătească întreaga chirie, precum și toate cheltuielile pentru servicii și întreținere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuința (art. 14 pct. 5 din Ordonanță).

Chiriașul rămas fără titlu locativ este protejat de lege, în situația în care contractul de închiriere nu se reînnoiește, pentru motivele arătate în art. 14 alin. (2) lit. a), b) și c) din Ordonanța nr. 40/1999.

În consecință, consiliile locale sunt obligate să pună la dispoziția chiriașilor, cărora nu li se reînnoiesc contractele pentru motivele de mai sus și ale căror venituri medii nete lunare pe membru de familie sunt sub nivelul salariului mediu net pe economie, cu prioritate, o locuință corespunzătoare, în termen de un an de la data cererii chiriașului [art. 15 alin. (1) din Ordonanță].

4.3. Încheierea forțată a contractului de închiriere a locuinței

Există situații în care legea îl obligă pe proprietar să încheie un contract de închiriere cu persoana care ocupă efectiv imobilul, pe timp de trei sau cinci ani¹.

Spre deosebire de reînnoirea contractului, în cazul încheierii forțate a contractului de închiriere, între părțile obligate de lege să perfecteze contractul, nu au mai existat raporturi de închiriere anterioare cu privire la același obiect.

Constituie cazuri de încheiere forțată a contractului de închiriere următoarele:

- pentru imobilele (terenuri și construcții) redobândite de foștii proprietari sau de moștenitorii acestora și folosite, la data cererii de retrocedare, de unități de învățământ, de așezăminte social-culturale sau de instituții publice, proprietarul va încheia, la cererea locatarului, un contract de închiriere pe o durată de 3 ani (art. 4 din Ordonanță);

- pentru imobilele (terenuri și construcții), precum și pentru suprafețele locative cu destinația de locuință, privatizate după 1 ianuarie 1990, odată cu societățile comerciale care le dețineau în proprietate ca locuințe, locuințe de serviciu, cămine pentru salariați, așezăminte social-culturale sau unități de învățământ, proprietarul va încheia, la cererea chiriașului sau a fostului chiriaș care ocupă efectiv locuința, un contract de închiriere pe o durată de 5 ani (art. 5 din Ordonanță);

- în cazul contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea prevederilor

Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului și desființate prin hotărâre judecătorească, proprietarul recunoscut de justiție va încheia, cu persoanele care au cumpărat locuința în baza Legii nr. 112/1995 și care o ocupă efectiv, la cererea acestora, un contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani (art. 6 din Ordonanță).

Încheierea forțată a contractelor de închiriere nu se aplică, asemănător reînnoirii contractului de închiriere, în unele dintre cazurile prevăzute de art. 13 din Ordonanță.

¹ A se vedea A.I. Țuca, *Fl. Țuca*, op. cit., pp. 98-99.

§5. Dreptul de preempțiune și de retract al chiriașului

Chiriașul are, în temeiul dispozițiilor art. 18 alin. (1) din Ordonanță, un drept de preempțiune la cumpărarea locuinței, cu privire la care nu s-a reînnoit contractul de închiriere (proprietarul intenționând să o vândă). Proprietarul trebuie să notifice chiriașului intenția sa de a nu reînnoi contractul de locațiune, cu cel puțin un an înainte de expirarea termenului contractual. Refuzul locatorului trebuie notificat chiriașului prin intermediul executorului judecătoresc și trebuie să indice, de asemenea, motivul acestei decizii.

Notificarea prealabilă a refuzului ține loc de ofertă de vânzare¹. În mod necesar, oferta de vânzare trebuie să cuprindă prețul vânzării și este irevocabilă până la expirarea perioadei de închiriere.

Dacă însă chiriașul îi notifică proprietarului intenția sa de a cumpăra locuința, însă sub condiția obținerii unui împrumut pentru plata prețului, contractul de închiriere se prelungește cu un an, termen la a cărui expirare chiriașul pierde dreptul de preempțiune la cumpărarea locuinței, dacă vânzarea nu s-a încheiat.

Absența notificării sau nulitatea acesteia atrag, în lumina dispozițiilor art. 22 alin. (3) din Ordonanță, reînnoirea contractului de închiriere.

Dacă chiriașul nu a acceptat oferta proprietarului, cumpărătorul locuinței închiriate este obligat să respecte contractul de închiriere până la expirarea termenului său, numai în măsura în care acesta este încheiat în scris și este înregistrat la organul fiscal.

Dacă proprietarul vinde locuința închiriată unui terț, la un preț mai mare decât cel cuprins în oferta adresată chiriașului, acesta din urmă are *un drept de retract*, în temeiul căruia se poate subroga în drepturile cumpărătorului, plătind acestuia din urmă prețul vânzării, în termen de 60 de zile de la notificarea contractului de vânzare-cumpărare².

Prin efectul subrogării chiriașului în drepturile cumpărătorului, vânzarea locuinței față de terț se desființează cu efect retroactiv.

¹ A se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 168.

² Dreptul chiriașului de a se subroga în drepturile cumpărătorului se exercită potrivit regulilor statuate de Codul de procedură civilă privind ofertele de plată și consemnațiuni. Pentru detalii, a se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 231; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 169.

Secțiunea a 3-a. Efectele contractului de închiriere a locuinței

§1. Considerații generale privind efectele contractului de închiriere a locuinței

Fiind un contract sinalagmatic, contractul de închiriere a locuinței generează obligații în sarcina ambelor părți. Astfel, proprietarul este ținut de următoarele obligații: obligația de a asigura locatarului folosința locuinței pe toată durata locațiunii; obligația de a preda bunul și obligația de a efectua reparațiile necesare. Chiriașul, la rândul său, este ținut de următoarele obligații: obligația de a folosi locuința potrivit destinației; obligația de întreținere a locuinței și obligația de plată a chiriei.

§2. Obligațiile proprietarului (locatorului)

2.1. Obligația de a asigura locatarului folosința bunului

Obligația de a asigura locatarului folosința locuinței, pe toată durata închirierii, reprezintă principala obligație a proprietarului. Din această obligație principală, cu caracter succesiv, decurg următoarele obligații secundare¹: obligația de predare a locuinței și obligația de efectuare a reparațiilor capitale.

2.2. Obligația de predare a locuinței

Conform dispozițiilor art. 28 lit. a) din Legea nr. 144/1996 republicată, proprietarul are obligația de a preda chiriașului locuința în stare de folosință. Locuința trebuie predată la termenul convenit de părțile contractante, acesta putând fi ulterior momentului încheierii contractului de închiriere.

În cazul nerespectării obligației de predare, chiriașul poate cere instanței de judecată:

- predarea silită a locuinței (inclusiv curtea și grădina);
- rezilierea contractului pentru neexecutarea obligației principale;
- daune-interese.

¹ A se vedea: J. Manoliu, Șt. Răuschi, op. cit., p. 96; L. Stănciulescu, op. cit., p. 170.

2.3. Obligația de efectuare a reparațiilor necesare

Potrivit dispozițiilor art. 1420 pct. 2 și art. 1421 pct. 2 C.civ., în general, locatorul trebuie să asigure starea corespunzătoare a bunului pe tot timpul derulării locațiunii. Legea nr. 114/1996 republicată, prin dispozițiile art. 28 lit. b)-d), statuează în sarcina proprietarului următoarele obligații specifice închirierii locuinței:

a) repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

b) întreținerea, în bune condiții, a structurii de rezistență, a elementelor de construcție exterioare (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare);

c) întreținerea, în bune condiții, a instalațiilor comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonice etc.).

În egală măsură, reglementează obligații în sarcina proprietarului unei construcții și Legea nr. 10/1995 prin dispozițiile art. 25. Astfel, proprietarului unei construcții îi revin următoarele obligații principale:

a) efectuarea la timp a lucrărilor de întreținere și de reparații care îi revin, prevăzute conform normelor legate în cartea tehnică a construcției și rezultate din activitatea de urmărire a comportării în timp a construcțiilor;

b) păstrarea și completarea la zi a cărții tehnice a construcției și predarea acesteia, la înstrăinarea construcției, noului proprietar;

c) asigurarea urmăririi comportării în timp a construcțiilor, conform prevederilor din cartea tehnică și reglementărilor tehnice;

d) efectuarea, după caz, de lucrări de reconstruire, consolidare, transformare, extindere, desființare parțială, precum și de lucrări de reparații ale construcției, numai pe bază de proiecte întocmite de către persoane fizice sau persoane juridice autorizate și verificate, potrivit legii;

e) asigurarea realizării lucrărilor de intervenție asupra construcțiilor, impuse prin reglementările legale;

f) asigurarea efectuării lucrărilor din etapa de postutilizare a construcțiilor, cu respectarea prevederilor în vigoare.

În ceea ce privește repartizarea cheltuielilor pentru părțile de folosință comună ale imobilului (fundatie, acoperiș, ascensor etc.), în cazul clădirilor cu mai multe locuințe, aceasta se face proporțional cu suprafața locativă

deținută (suprafața construită a locuinței aflate în proprietate exclusivă), proporțional, așadar, cu cota indiviză din părțile de construcție și instalațiile sau dotările de folosință comună și se suportă de fiecare proprietar¹.

În mod excepțional, lucrările pot fi executate de către chiriaș, în contul proprietarului, reținând contravaloarea acestora din chirie, în situația neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor care îi revin cu privire la întreținerea și repararea locuinței închiriate. Chiriașul va putea executa aceste lucrări, numai în situația în care sunt îndeplinite următoarele condiții, reținute de art. 30 din Lege:

- degradarea produsă este de natură să afecteze folosința normală a clădirii sau a locuinței;
- există sesizarea scrisă a chiriașului;
- proprietarul, în termen de 30 de zile de la sesizare, nu a luat măsuri de executare a lucrărilor.

Potrivit dispozițiilor art. 43 din Ordonanță, proprietarului îi revine, de asemenea, obligația de despăgubire a chiriașului, pentru sporul de valoare adus locuinței prin îmbunătățirile necesare și utile, efectuate cu aprobările prevăzute de lege și confirmate pe bază de acte justificative.

2.4. Dreptul de retenție al chiriașului

Până la achitarea integrală a despăgubirilor de către proprietar, chiriașul are, potrivit dispozițiilor art. 43 din Ordonanță, un drept de retenție asupra locuinței. Chiriașul poate pretinde plata despăgubirilor chiar și de la noul proprietar, în situația înstrăinării locuinței.

§3. Obligațiile chiriașului

3.1. Obligația de a folosi locuința potrivit destinației

Potrivit dispozițiilor art. 1429 C.civ., chiriașul este obligat să întrebuințeze bunul „ca un bun proprietar”. De asemenea, potrivit dispozițiilor art. 14 alin. (2) lit. d) din O.U.G. nr. 40/1999, proprietarul poate refuza reînnoirea contractului de închiriere, în situația în care „chiriașii au schimbat, total sau parțial, destinația sau structura interioară a locuinței, fără consimțământul scris al proprietarului și fără aprobările legale”.

¹ A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 234; *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 102; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 171; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 779/1976, în C.D. 1976, p. 102.

În consecință, locuința nu va putea fi folosită pentru exercitarea comerțului, ca sediu de partid etc. Dimpotrivă însă, se admite exercitarea de către chiriaș a unei profesii libérale sau a unei meserii, cu condiția de a nu schimba destinația imobilului¹.

Schimbarea destinației locuinței de către chiriaș se poate face numai cu acordul proprietarului sau al asociației de proprietari. În acest sens, este necesar avizul favorabil al proprietarilor și, după caz, al titularilor contractelor de închiriere din locuințele cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării (art. 64 din Lege).

Totodată, schimbarea situației juridice, prin înstrăinarea sub orice formă, concesionarea, ipotecarea, contractul de leasing, precum și orice închiriere sau subînchiriere, în beneficiul unui nou chiriaș, a bunurilor imobile cu destinația de locuință, care fac obiectul unei încunoștințări scrise, notificări sau cereri în constatarea sau realizarea dreptului de proprietate, din partea persoanelor fizice sau juridice depozitate de aceste bunuri sunt interzise de lege, în scopul protejării intereselor proprietarilor, sub sancțiunea nulității absolute (art. 44 din Ordonanță).

3.2. Obligația de întreținere a locuinței

Potrivit dispozițiilor art. 1429 C.civ., chiriașul trebuie să întrebuințeze locuința ca un bun proprietar. În plus însă, prevederile art. 29 din Legea nr. 114/1996 obligă chiriașul la:

a) efectuarea de lucrări de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații de folosință exclusivă;

b) repararea sau înlocuirea elementelor de construcții și de instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii;

c) asigurarea curățeniei și a igienizării în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;

d) predarea către proprietar a locuinței în stare normală de folosință, la eliberarea acesteia.

În ceea ce privește obligațiile chiriașului cu privire la întreținerea și repararea spațiului închiriat, acestea se păstrează și în cazul subînchirierii locuinței.

Potrivit prevederilor art. 37 din Ordonanță, la momentul încheierii contractului de închiriere, este obligatorie constituirea unui depozit de

¹ A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 236.

garanție la dispoziția proprietarului, în scopul asigurării executării obligațiilor chiriașului.

Referitor la cuantumul depozitului de garanție pentru executarea obligațiilor locative ale chiriașului, acesta nu poate fi mai mare decât chiria aferentă pentru o perioadă de 3 luni la nivelul anului respectiv. Depozitul de garanție nu se mai constituie, în situația în care chiria este plătită în avans pentru o perioadă mai mare de 3 luni [art. 38 alin. (2) din Ordonanță].

Depozitul de garanție se restituie într-un interval de cel mult 3 luni, începând cu data restituirii cheilor de către chiriaș. La momentul încetării contractului de închiriere, din acest depozit se pot reține sumele datorate proprietarului, sub rezerva justificării acestora.

De asemenea, soldul depozitului de garanție produce dobânzi la vedere, în favoarea chiriașului, în situația în care acesta nu este restituit în termenul prevăzut (art. 39 alin. (3) din Ordonanță).

Destinația sumelor, care pot fi reținute de proprietar din depozitul de garanție, este dată de dispozițiile art. 40 din ordonanță. Astfel, acestea sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

- a) reparația sau înlocuirea obiectelor sanitare, precum și pentru lucrările de construcții, care sunt în sarcina chiriașului;
- b) întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună, care sunt în sarcina chiriașului;
- c) alte servicii realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat.

3.3. Obligația de plată a chiriei

Obligației de plată a chiriei i se vor aplica regulile de drept comun, întrucât dispozițiile speciale în materie lipsesc¹. Astfel, potrivit regulilor generale, locatarul va fi obligat să plătească chiria convenită la termenele stabilite în contract, iar plata chiriei se va face la domiciliul chiriașului, aceasta fiind cherabilă.

În situația în care locatarul refuză să plătească chiria, locatorul poate cere:

- executarea silită;
- rezilierea contractului²;
- excepția de neexecutare, în situația în care chiria urma să fie plătită cu anticipație și bunul nu s-a predat.

¹ A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 238.

² A se vedea *D. Chirică*, op. cit., p. 182.

Obligația de plată a chiriei este conjunctă, în ipoteza în care locatorul a închiriat lucrul la mai mulți locatari și nu s-a prevăzut altfel în contract.

Plata făcută vechiului proprietar este valabilă, dacă lucrul închiriat a fost vândut și noul locator (proprietar) nu-l înștiințează pe locatar.

În ceea ce privește plata chiriei restante, dreptul la acțiune se prescrie în termen de trei ani (potrivit dispozițiilor art. 3 din Decretul nr. 167/1958), „dar fiecare rată se stinge”, însă, printr-o prescripție deosebită, iar data de la care începe să curgă termenul de prescripție este aceea la care rata respectivă a devenit exigibilă¹.

3.4. Obligații care nu pot fi asumate de chiriaș

Dispozițiile art. 22 din Legea nr. 114/1996, republicată interzic introducerea în contractul de închiriere a locuinței a următoarelor clauze:

- a) obligarea chiriașului la recunoașterea sau la plata în avans, către proprietar, a oricărei sume cu titlu de reparație;
- b) responsabilitatea colectivă a chiriașilor, în caz de degradare a elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune;
- c) impunerea chiriașilor să facă asigurări de daune;
- d) exonerarea proprietarului de obligațiile care îi revin potrivit prevederilor legale;
- e) autorizarea proprietarului de a obține venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Secțiunea a 4-a. Subînchirierea, cesiunea și schimbul de locuințe

§1. Subînchirierea locuinței

Potrivit dispozițiilor art. 26 alin. (1) din Legea nr. 114/1996, republicată, „chiriașul poate subînchiria, modifica sau îmbunătăți locuința deținută, numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar, dacă acestea nu sunt interzise prin contractul de închiriere principal”. Rezultă așadar cu evidență că, în principiu, chiriașul are dreptul de a subînchiria

¹ A se vedea: *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 109; Trib.Suprem, secția civilă, decizia nr. 1889/1997, în C.D. 1997, p. 52.

locuința pe care o folosește contractual, însă, în acest sens, este necesar a fi întrunite cumulativ următoarele condiții:

- a) există acordul scris al proprietarului;
- b) clauzele subînchirierii sunt acceptate de proprietar;
- c) subînchirierea nu a fost interzisă prin contractul principal¹.

Dreptul chiriașului de a subînchiria este acordat, în mod expres, de dispozițiile art. 26 alin. (1) din Lege. Acesta poate, așadar, încheia un nou contract, numit subînchiriere, prin care se obligă să asigure altei persoane, numită subchiriaș, dreptul de folosință temporară asupra aceluiași lucru (închiriat de la proprietar), în schimbul unei chirii². Subînchirierea este, așadar, un nou contract de închiriere a locuinței.

Dacă chiriașul subînchiriază fără acordul proprietarului, acesta din urmă are posibilitatea să ceară instanței de judecată:

- executarea obligațiilor potrivit contractului de închiriere;
- rezilierea contractului de închiriere (cu daune-interese).

Subînchirierea încheiată în condițiile legii produce efecte între părți ca orice alt contract de închiriere a locuinței³.

În cazul subînchirierii locuinței, distingem două contracte diferite: contractul de închiriere a locuinței și contractul de subînchiriere. Aceste contracte dau naștere la două raporturi juridice diferite: raportul de închiriere dintre proprietar și chiriaș și raportul de subînchiriere dintre chiriaș și subchiriaș. Așadar, proprietarul și subchiriașul se găsesc în raporturi juridice diferite. Proprietarul este subiect numai al raportului de închiriere, iar subchiriașul este subiect numai al raportului de subînchiriere. În temeiul acestui considerent, subînchirierea nu produce efecte față de proprietar. În același sens sunt și dispozițiile art. 26 alin. (2) din Lege, potrivit cărora beneficiarul contractului de subînchiriere nu se poate prevala de nici un drept împotriva proprietarului și nici asupra oricărui titlu de ocupare.

Drept urmare, proprietarul și subchiriașul nu au acțiune directă unul împotriva celuilalt, aceștia putându-se acționa numai pe calea indirectă a acțiunii oblice, prevăzută de prevederile art. 974 C.civ.

Ca și contractul de închiriere, contractul de subînchiriere se înregistrează la organele fiscale teritoriale [art. 26 alin. (3) din Lege].

¹ A se vedea *A.I. Țuca, Fl. Țuca*, op. cit., p. 121.

² A se vedea *L. Stănculescu*, op. cit., p. 176.

³ A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 242.

§2. Cesiunea contractului de închiriere a locuinței

Deși Legea nr. 114/1996, republicată, nu conține dispoziții exprese privind cesiunea contractului de închiriere a locuinței, aceasta este permisă, potrivit literaturii de specialitate¹.

Regulile aplicabile cesiunii contractului de închiriere a locuinței sunt cele ale dreptului comun².

Cesiunea închirierii locuinței este contractul prin care chiriașul transmite, cu titlu oneros sau gratuit, drepturile și obligațiile sale dintr-un contract de închiriere a locuinței, unei terțe persoane, care se va subroga chiriașului, intrând în raporturi juridice directe cu proprietarul³.

Părțile celor două contracte sunt următoarele:

- cedentul (chiriașul care transmite drepturile și obligațiile sale din contractul de închiriere);
- cesionarul (terțul căruia i se cedează contractul și se subrogă în drepturile și obligațiile chiriașului);
- cedatul (proprietarul care va intra în raporturi juridice directe cu cesionarul, ca urmare a înlocuirii chiriașului).

Principala consecință a încheierii valabile a contractului de cesiune a închirierii locuinței rezidă în modificarea raportului de închiriere prin schimbarea persoanei chiriașului cu cesionarul.

Pentru a fi opozabil față de terți (proprietari), contractul de cesiune a închirierii trebuie să întrunească condițiile cerute de dispozițiile art. 26 alin. (1) din Lege, respectiv acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de proprietar.

Potrivit dispozițiilor art. 33 din Lege, cesionarea închirierii trebuie făcută cu aprobarea autorității, în situația în care contractul de închiriere a locuinței s-a încheiat cu aprobarea acestui organ.

§3. Schimbul de locuințe

În ceea ce privește schimbul de locuințe, Legea permite chiriașilor să-și schimbe locuințele cu altele sau între ei. Schimbul de locuințe poate fi voluntar sau obligatoriu.

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 244; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 177; *A.I. Țuca, Fl. Țuca*, op. cit., p. 122.

² A se vedea: *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 119; *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 245.

³ *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 177.

3.1. Schimbul voluntar de locuințe

Potrivit prevederilor art. 33 din Legea nr. 114/1996, republicată, pentru a face între ei schimb de locuințe, titularii contractelor de închiriere au nevoie de avizul autorității care a aprobat închirierea sau, după caz, de avizul proprietarului locuinței.

Ceea ce stă la baza schimbului voluntar de locuințe este voința chiriașilor implicați în raportul de schimb, manifestată prin consimțământul dat la încheierea contractului.

Schimbul voluntar¹ poate avea loc între doi sau mai mulți chiriași, din aceeași clădire, din clădiri diferite, din aceeași localitate sau din localități diferite și poate avea ca obiect locuințe din fondul de stat sau o proprietate particulară².

3.2. Schimbul obligatoriu de locuințe

Schimbul obligatoriu de locuințe a fost reintrodus în legislația noastră prin prevederile art. 23 din O.U.G. nr. 40/1999.

Potrivit dispozițiilor art. 23 alin. (1) din Ordonanță, proprietarii au dreptul să ceară mutarea chiriașilor din spațiile cu destinația de locuință, pe calea unui schimb obligatoriu. În acest sens, Ordonanța, prin dispozițiile art. 23 alin. (3), îl obligă pe proprietar să pună la dispoziția chiriașului cu contract de închiriere, un alt spațiu cu destinația de locuință, în aceeași localitate sau într-o altă localitate (cu acordul chiriașului), cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute de Legea nr. 114/1996, republicată.

Astfel, în lumina dispozițiilor art. 24 din Lege, locuința oferită spre schimb chiriașului trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie situată în aceeași localitate sau într-o altă localitate, cu acordul chiriașului;
- să aibă asigurată o suprafață minimă de 15 mp de persoană;
- să se asigure numărul de camere (inclusiv o cameră în plus celor îndreptățiți de lege);
- locuința să nu fie insalubră și nici lipsită de dependențele strict necesare: bucătărie, baie, WC etc.

¹ Referitor la efectele schimbului de locuințe voluntar, se realizează o dublă cesiune de creanță, care, spre deosebire de dreptul comun, va avea ca obiect atât drepturile, cât și obligațiile cedentului, fapt care are ca efect și o dublă delegație perfectă. A se vedea: *A.I. Țuca, Fl. Țuca*, op. cit., p. 123.

² A se vedea *C. Toader*, *Drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 173.

3.1. Schimbul voluntar de locuințe

Potrivit prevederilor art. 33 din Legea nr. 114/1996, republicată, pentru a face între ei schimb de locuințe, titularii contractelor de închiriere au nevoie de avizul autorității care a aprobat închirierea sau, după caz, de avizul proprietarului locuinței.

Ceea ce stă la baza schimbului voluntar de locuințe este voința chiriașilor implicați în raportul de schimb, manifestată prin consimțământul dat la încheierea contractului.

Schimbul voluntar¹ poate avea loc între doi sau mai mulți chiriași, din aceeași clădire, din clădiri diferite, din aceeași localitate sau din localități diferite și poate avea ca obiect locuințe din fondul de stat sau o proprietate particulară².

3.2. Schimbul obligatoriu de locuințe

Schimbul obligatoriu de locuințe a fost reintrodus în legislația noastră prin prevederile art. 23 din O.U.G. nr. 40/1999.

Potrivit dispozițiilor art. 23 alin. (1) din Ordonanță, proprietarii au dreptul să ceară mutarea chiriașilor din spațiile cu destinația de locuință, pe calea unui schimb obligatoriu. În acest sens, Ordonanța, prin dispozițiile art. 23 alin. (3), îl obligă pe proprietar să pună la dispoziția chiriașului cu contract de închiriere, un alt spațiu cu destinația de locuință, în aceeași localitate sau într-o altă localitate (cu acordul chiriașului), cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute de Legea nr. 114/1996, republicată.

Astfel, în lumina dispozițiilor art. 24 din Lege, locuința oferită spre schimb chiriașului trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie situată în aceeași localitate sau într-o altă localitate, cu acordul chiriașului;
- să aibă asigurată o suprafață minimă de 15 mp de persoană;
- să se asigure numărul de camere (inclusiv o cameră în plus celor îndreptățiți de lege);
- locuința să nu fie insalubră și nici lipsită de dependențele strict necesare: bucătărie, baie, WC etc.

¹ Referitor la efectele schimbului de locuințe voluntar, se realizează o dublă cesiune de creanță, care, spre deosebire de dreptul comun, va avea ca obiect atât drepturile, cât și obligațiile cedentului, fapt care are ca efect și o dublă delegație perfectă. A se vedea: *A.I. Țuca, Fl. Țuca*, op. cit., p. 123.

² A se vedea *C. Toader*, *Drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 173.

Faptul că locuința oferită este situată într-un cartier periferic, că este mai puțin confortabilă datorită felului diferit de încălzire, că nu are curte sau datorită etajului la care se află locuința oferită în schimb nu poate fi invocat de către chiriaș, ca motiv al refuzului de a se muta.

În situația în care locuința oferită în schimb este proprietatea altei persoane, contractul de închiriere se încheie pentru un termen care nu poate fi mai mic decât cel prevăzut în contractul inițial [art. 23 alin. (3) din Ordonanță].

De asemenea, chiriașul poate fi evacuat din garajul deținut, dacă acesta a aparținut, la data preluării de către stat, locuinței din care urmează să se mute, în situația în care proprietarul nu poate să-i ofere chiriașului un alt garaj la schimb.

În ceea ce privește litigiile dintre proprietari și chiriași, legate de schimbul obligatoriu de locuințe, menționăm că acestea sunt de competența judecătoriei în raza căreia se află imobilul. Hotărârea pronunțată de judecătorie poate fi atacată cu recurs, hotărârea instanței de recurs fiind definitivă și irevocabilă (art. 25 din Ordonanță).

Secțiunea a 5-a. Încetarea contractului de închiriere a locuinței

Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri prevăzute expres de lege:

- la expirarea termenului;
- prin denunțarea unilaterală a contractului de către chiriaș;
- prin rezilierea contractului pentru neexecutarea obligațiilor de către chiriaș;
- prin decesul sau părăsirea locuinței de către chiriaș.

Și în materia contractului de închiriere a locuinței operează cauzele de încetare a contractului de locațiune. Astfel, închirierea locuinței încetează, în egală măsură, prin:

- pieirea locuinței;
- desființarea sau desfacerea titlului proprietarului;
- acordul părților.

§1. Expirarea termenului închirierii

Contractul de închiriere a locuinței încetează de drept, fără altă formalitate, la împlinirea termenului.

În situația în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat, în temeiul dispozițiilor art. 23 din Lege, să părăsească locuința, la momentul expirării termenului contractual.

Expirarea termenului, în materie locativă, nu atrage direct și încetarea raporturilor locative, întrucât, de regulă, operează prelungirea sau reînnoirea de drept a contractelor.

Așadar, încetarea contractului de închiriere a locuinței va opera în următoarele situații:

- părțile nu mai doresc prelungirea contractului sau reînnoirea acestuia;
- a intervenit unul dintre cazurile în care prelungirea contractelor de închiriere nu se aplică [art. 13 lit. a)-j) din Ordonanță];
- a intervenit unul dintre cazurile în care proprietarul poate refuza reînnoirea contractului de închiriere [art. 14 alin. (2) lit. a)-d) din Ordonanță].

§2. Denunțarea unilaterală de către chiriaș

Potrivit prevederilor art. 24 lit. a) din Lege, contractul de închiriere a locuinței poate înceta înainte de termenul stabilit, prin denunțarea unilaterală, cerută numai de chiriaș. Aceasta trebuie să fie precedată de un preaviz, notificat în termen de cel puțin 60 de zile.

Potrivit dreptului comun în materie însă, contractul de închiriere încheiat pe durată nedeterminată poate înceta prin denunțare unilaterală, atât din partea proprietarului, cât și din partea chiriașului.

§3. Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligațiilor de către chiriaș

Încetarea contractului înainte de termen, pentru neexecutarea obligațiilor de către chiriaș, poate fi cerută, potrivit dispozițiilor art. 24 lit. b) și c) din Lege, atât de proprietar, cât și de asociația de proprietari.

În ceea ce-l privește pe locator (proprietar), acesta poate cere rezilierea contractului de închiriere a locuinței pentru faptele culpabile ale chiriașului, în următoarele situații:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței¹.
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale principale.

De asemenea, asociația de proprietari (locatori) poate cere rezilierea contractului de închiriere în situația în care chiriașul nu și-a achitat obligațiile care îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, independent de buna sau de reaua-credință a acestuia.

§4. Părăsirea locuinței sau decesul chiriașului

Potrivit dispozițiilor art. 27 din Lege, contractul de închiriere încetează în 30 de zile,

în următoarele cazuri:

- a) titularul contractului de închiriere părăsește definitiv locuința;
- b) titularul contractului decedează;
- c) titularul de contract, nerezident, care, fără a fi detașat, nu a mai folosit locuința mai mult de doi ani fără întrerupere.

Termenul de 30 de zile începe să curgă, după caz, de la data părăsirii locuinței, de la data decesului sau de la data împlinirii termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței.

În cazurile mai sus prezentate, raporturile de închiriere vor înceta numai dacă nu există nicio persoană care să invoce beneficiul contractului de închiriere. Potrivit dispozițiilor art. 27 din Lege, închirierea poate continua, la cerere, în beneficiul următoarelor persoane:

- soțului sau soției, dacă a locuit împreună cu titularul;
- descendenților sau ascendenților, dacă au locuit împreună;
- altei persoane care a avut același domiciliu cu titularul, cel puțin un an și care a fost înscrisă în contractul de închiriere.

În situația în care există mai multe cereri, contractul de închiriere se transmite prin hotărâre judecătorească.

¹ A se vedea T.M.B., secția civilă, decizia nr. 312/1990, în C.D. 1990, p. 83.

Secțiunea a 6-a. Locuințe cu destinație specială

Închirierea locuințelor cu destinație specială reprezintă o varietate a contractului de închiriere a locuinței¹. În consecință, în materia contractelor de închiriere a locuințelor cu destinație specială sunt aplicabile regulile speciale prevăzute de lege și, în completare, dispozițiile care reglementează contractul de închiriere a locuinței.

Legea nr. 114/1996 cuprinde dispoziții care reglementează închirierea următoarelor locuințe cu destinație specială: locuința socială, locuința de serviciu și de intervenție, locuința de necesitate și locuința de protocol.

§1. Locuința socială

Locuința socială se acordă cu chirie subvenționată, unor persoane sau familii având o situație economică care nu le permite cumpărarea sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței [art. 2 lit. c) din Lege].

Aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale, locuințele sociale nu pot fi vândute chiriașilor (art. 39 din Lege). Sunt îndreptățite la obținerea unei locuințe sociale, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul venitului net. Venitul net lunar pe familie se stabilește pe baza declarației de venit și a actelor doveditoare.

Consiliilor locale le revine, în virtutea dispozițiilor art. 43 din Lege, sarcina de a repartiza locuințele sociale, pe baza criteriilor stabilite anual, următoarelor categorii de persoane: tinerii căsătoriți care au fiecare vârstă de până la 35 de ani; tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani; invalizii de gradul I și II; persoanele cu handicap; pensionarii; veteranii și văduvele de război etc.

Primarul sau o persoană împuternicită de acesta încheie contractul de închiriere cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire.

Chiria nu va depăși 10% din venitul net lunar calculat pe ultimele 12 luni, pe familie, iar diferența până la valoarea nominală a chiriei va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale, unde este situată locuința socială [art. 44 alin. (2) din Lege].

Contractul de închiriere poate fi reziliat în următoarele cazuri:

¹ *L. Stănciulescu, op. cit., p. 183.*

- la cererea proprietarului sau a asociației de proprietari, în condițiile art. 24 din Lege;

- în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare (art. 46 din Lege).

De asemenea, Legea nr. 114/1996, așa cum aceasta a fost ulterior modificată, a declarat în art. 48, ca fiind incapabile să închirieze locuințe sociale persoanele sau familiile care:

- dețin în proprietate o locuință;
- au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990;
- au beneficiat de sprijinul statului, prin credite și execuție, pentru realizarea unei locuințe;
- dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință.

Potrivit dispozițiilor art. 49 din lege, chiriașii locuințelor sociale nu le pot subînchiria sau schimba destinația, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

§2. Locuința de serviciu și locuința de intervenție

2.1. Locuința de serviciu

Locuința de serviciu reprezintă, potrivit dispozițiilor art. 2 lit. d) din Lege, locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenților economici, acordată în condițiile contractului de muncă.

Locuințele de serviciu se împart, potrivit dispozițiilor art. 58 din Lege, în două categorii:

- a) locuințe de serviciu existente la data intrării în vigoare a Legii;
- b) locuințele de serviciu noi.

Acestea din urmă sunt finanțate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale și se realizează cu respectarea suprafeței utile și a dotărilor, în limita suprafeței construite pe apartament, potrivit Legii locuinței.

Locuințele de serviciu noi se construiesc pe terenurile aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, pentru locuințele finanțate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale, sau pe terenurile aparținând agenților economici, pentru locuințele finanțate din bugetele acestora.

În ceea ce privește vânzarea locuințelor de serviciu realizate în condițiile Legii nr. 114/1996, republicată, și finanțate din bugetul de stat și

din bugetele locale, aceasta poate fi efectuată, cu respectarea cumulativă a următoarelor două condiții:

a) când activitatea care a generat realizarea locuințelor s-a restrâns sau a încetat;

b) cu aprobarea Guvernului.

Atribuirea imobilelor se va face la cerere și în limita fondului locativ existent. Contractele de închiriere se încheie pe o perioadă de un an, cu posibilitatea de a fi prelungite, prin act adițional.

Potrivit legii, „beneficiari” ai locuinței de serviciu pot fi: persoanele care ocupă funcții de demnitate publică, numite sau asimilate; secretarii generali; directorii generali; persoanele care sunt încadrate pe funcții din cabinetul demnitarului, în cadrul ministerelor, celorlalte organe de specialitate ale administrației publice centrale și instituțiilor publice [art. 2 alin. (1) din Lege].

Cuantumul chiriei pentru locuințele de serviciu se calculează în baza dispozițiilor O.U.G. nr. 40/1999 și se suportă de instituțiile publice în care-și desfășoară activitatea beneficiarii.

Contractul de închiriere încetează de drept la data încetării calității care a determinat atribuirea locuinței de serviciu.

Locuințele de serviciu care intră sub incidența O.U.G. nr. 80/2001 nu pot fi înstrăinate, sub sancțiunea nulității absolute și nu pot fi subînchiriate de locatari, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

2.2. Locuința de intervenție

Aceasta este destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în unitate [art. 2 lit. e)].

Locuințele de intervenție nu pot fi vândute chiriașilor, iar încetarea contractului de muncă al chiriașului atrage implicit și încetarea contractului de închiriere. Sub celelalte aspecte, locuința de intervenție urmează regimul juridic al locuinței de serviciu.

§3. Locuința de necesitate

Locuința de necesitate reprezintă, potrivit dispozițiilor art. 2 lit. f) din Lege, locuința destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării, în vederea realizării

unor lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare care nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta, pe baza hotărârii consiliului local.

Termenul pentru care se încheie contractul este nedeterminat, conferind drepturi locative chiriașului până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabile locuințele [art. 55 alin. (3) din Lege].

§4. Locuința de protocol

Locuința de protocol reprezintă, potrivit dispozițiilor art. 2 lit. g) din Lege, locuința destinată utilizării de către persoanele alese în funcții sau demnități publice, exclusiv pe durata exercitării mandatului.

Locuințele de protocol sunt proprietate publică a statului și se administrează de către Regia Autonomă „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”.

Potrivit Legii nr. 114/1996, republicată, locuințele de protocol (în sens general) se împart în două categorii, cu regimuri juridice diferite: reședințe oficiale și locuințe de protocol (propriu-zise).

Reședințele oficiale sunt locuințe de protocol de care beneficiază, în condiții legii, Președintele României, președintele Senatului, președintele Camerei Deputaților și primul-ministru (art. 58). Reședințele oficiale se acordă de către Guvern și sunt puse la dispoziția persoanelor care îndeplinesc funcțiile de mai sus (împreună cu dotările aferente), pe întreaga perioadă a exercitării funcției.

De asemenea, mai pot beneficia de locuință de protocol (propriu-zisă), la cerere, cu plata chiriei prevăzute de lege, persoanele care îndeplinesc următoarele funcții publice: vicepreședinți ai Senatului și ai Camerei Deputaților, miniștrii de stat, miniștrii și asimilații acestora, precum și președintele Curții Supreme de Justiție, președintele Curții Constituționale, președintele Curții de Conturi, președintele Consiliului Legislativ și Avocatul poporului, pe durata exercitării funcției sau a mandatului.

Pentru persoanele enumerate, acordarea locuinței de protocol se face prin decizia primului-ministru și este posibilă numai în situația în care persoanele abilitate de lege nu dețin, în localitatea în care își desfășoară activitatea, o altă locuință corespunzătoare.

Contractele de închiriere a locuințelor de protocol și a celor cu destinație de reședință oficială încetează de drept, în termen de 60 de zile de la data eliberării din funcție a beneficiarului [art. 60 alin. (3) din Lege].

Capitolul VI

Contractul de arendare

Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de arendare

§1. Noțiunea contractului de arendare

Reprezentând o varietate a locațiunii, arendarea este contractul prin care una dintre părți, numită arendator, transmite bunuri agricole celeilalte părți, numită arendaș, în vederea exploatării pe o perioadă determinată, în schimbul unui preț, numit arendă (art. 2 din Legea nr. 16/1994 a arendării¹).

¹ Contractul de arendare beneficiază, prin dispozițiile Codului civil, atât de o reglementare generală (art. 1410-1445 C.civ., referitoare la locațiune), cât și de o reglementare particulară (art. 1454-1469 C.civ., referitoare la arendare). În egală măsură, contractul de arendare este reglementat de dispozițiile speciale ale Legii nr. 16/1994, modificată prin următoarele acte normative: Legea nr. 58/1995, Legea nr. 65/1998, O.U.G. nr. 157/2002, aprobată cu modificări prin Legea nr. 350/2003, Legea nr. 247/2005, Legea nr. 276/2005, Legea nr. 223/2006, Legea nr. 20/2008. Dispozițiile Codului civil devin aplicabile, numai în măsura în care nu sunt contrare stipulațiilor Legii nr. 16/1994.

Având natură civilă, contractului de arendare nu-i sunt aplicabile dispozițiile legilor comerciale. A se vedea, în acest sens, *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, vol. II, ediția a IV-a actualizată de *L. Mihai și R. Popescu*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, p. 163. Pentru opinia potrivit căreia arendarea devine contract comercial, în ipoteza în care părțile acesteia sunt societăți comerciale, a se vedea *T. Prescure, A. Ciurea*, op. cit., p. 236.

Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente a instituit, prin Titlul XI, „renta viageră agricolă”. Aceasta reprezintă suma de bani plătită rentierului agricol (persoana fizică în vârstă de peste 62 de ani, care deține în proprietate până la 10 ha de teren agricol), care arendează sau înstrăinează terenurile aflate în proprietatea sa. Pentru detalii privind renta viageră agricolă, a se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 164.

§2. Caracterele juridice ale contractului de arendare

Ca și contractul de locațiune, arendarea¹ prezintă următoarele caractere juridice: contract sinalagmatic; contract esențialmente cu titlu oneros; contract comutativ; contract cu executare succesivă; contract *intuitu personae*, contract netranslativ de proprietate. Spre deosebire însă de locațiune, care este un contract consensual, arendarea este un contract solemn.

a) contract sinalagmatic;

Contractul de arendare prezintă caracter sinalagmatic, întrucât generează obligații în sarcina ambelor părți. Astfel, arendatorul este ținut de obligația de a preda bunul arendat și de a-l garanta pe cocontractant contra evicțiunii, iar arendașul se obligă să folosească lucrul arendat ca un bun proprietar, potrivit destinației, să plătească arenda și să-l restituie la momentul încetării contractului.

b) contract esențialmente cu titlu oneros;

Suntem în prezența arendării, numai dacă părțile contractante urmăresc un interes patrimonial (arendatorul urmărește să primească arenda, iar arendașul urmărește să folosească bunul și să-l exploateze în interes propriu). În cazul în care bunul agricol este transmis în vederea folosinței sau exploatării temporare, cu titlu gratuit, suntem în prezența unui contract de comodat, dacă, în plus, sunt întrunite condițiile de validitate ale acestuia din urmă (precum predarea bunului)².

c) contract comutativ;

Arendarea este, fără nici un dubiu, considerăm noi, un contract comutativ, întrucât existența și întinderea obligațiilor sunt cunoscute de către părți, încă din momentul încheierii contractului. În literatura de specialitate³, la a cărei opinie achiesăm și noi, se apreciază că subzistența riscului diminuării sau pierderii recoltei, independent de culpa arendașului, nu este de natură

¹ Cu privire la problematica contractului de arendare a se vedea și: A. Cojocaru, B. Pătrașcu, Contractul de arendare. Noțiuni. Părți. Caractere juridice (I), în R.D.C. nr. 1/1995; A. Cojocaru, B. Pătrașcu, Contractul de arendare (II), în R.D.C. nr. 5/1996; R. Popescu, Contractul de arendare, în Dreptul nr. 6/1995; Gh. Belei, Contractul de arendare (IV), în Dreptul nr. 6/1995; F. Scrieciu, Arendarea bunurilor agricole, București, 1994.

² A se vedea, cu titlu exemplificativ: Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 164; L. Stănciulescu, op. cit., p. 190; A. Cojocaru, Contracte civile, Ed. Lumina Lex, București, 2008, p. 110 ș.a.

³ A se vedea: L. Stănciulescu, op. cit., p. 190; A. Cojocaru, op. cit., pp. 110-111.

a imprima contractului de arendare caracter aleatoriu. Chiar și în prezența unui asemenea risc, generat de factori naturali imprevizibili, arendarea își păstrează caracterul de contract comutativ.

d) contract cu executare succesivă;

Ca și locațiunea, contractul de arendare este un contract cu executare succesivă, elementul timp fiind de esența acestuia. Drept urmare, arendatorul trebuie să asigure folosința bunului până la încetarea contractului, potrivit convenției părților, iar arendașul trebuie să plătească arenda, după ce a expirat perioada de folosință a bunului agricol. Ca urmare a calificării arendării drept un contract cu executare succesivă, sancțiunea aplicabilă, în cazul neexecutării culpabile a obligațiilor contractuale de către părți, este rezilierea.

e) contract intuitu personae;

Cât privește contractul de arendare, acest caracter poate fi reținut cel puțin pentru persoana arendașului. Arendașul, cetățean român sau străin, trebuie, în lumina legislației incidente în materia arendării¹, să aibă pregătire de specialitate agricolă sau un atestat de cunoștințe agricole ori de practică agricolă și să prezinte garanțiile cerute de arendator.

f) contract netranslativ de proprietate;

În temeiul contractului de arendare, arendatorul transmite arendașului, pentru o durată determinată de timp, numai dreptul de folosință asupra unor bunuri agricole. În consecință, poate fi arendator, nu numai proprietarul bunurilor agricole, ci și uzufructuarul sau alt deținător legal al acestora (art. 2 din Legea nr. 16/1994). Arendatorul va transmite arendașului, numai posesia și folosința bunurilor agricole, transformate în drept de creanță².

g) contract solemn.

În materia contractului de locațiune, forma scrisă este cerută numai din rațiuni *ad probationem*. În cazul arendării, însă, legiuitorul (prin dispozițiile art. 6 din Legea nr. 16/1994) a instituit exigența încheierii acestuia în scris, precum și a înregistrării lui în termen de 15 zile de la încheiere, la consiliul local în a cărui rază teritorială se află bunurile arendate. Dacă bunurile arendate se află în raza teritorială a mai multor consilii locale, depunerea și înregistrarea contractului de arendare trebuie realizate la fiecare dintre acestea. Contractul se înregistrează într-un registru special, ținut de către secretarul consiliului local.

¹ Art. 3 alin. (2¹) din Legea nr. 16/1994, completată prin Legea nr. 276/2005.

² A se vedea Gh. Beleiu, Contractul de arendare (III), în Dreptul nr. 6/1995, p. 24.

Așadar, cele două formalități cerute de lege în materia arendării constituie, *de lege lata*, condiții *ad validitatem*, iar sancțiunea neîndeplinirii lor este cea a nulității absolute¹. *De lege ferenda* însă, se impune realizarea unei nete distincții între sancțiunea care intervine ca urmare a nematerializării în scris a contractului și cea care intervine ca urmare a neînregistrării acestuia. Achiesăm astfel la opinia formulată în literatura de specialitate², potrivit căreia forma scrisă trebuie îndeplinită pentru a asigura validitatea contractului (*ad validitatem*), iar înregistrarea acestuia trebuie realizată, numai din rațiuni de opozabilitate față de terți.

De asemenea, o parte a literaturii de specialitate³, la a cărei opinie achiesăm și noi, apreciază că, în tăcerea legiuitorului, arendarea poate fi materializată atât într-un înscris autentic, cât și într-un înscris sub semnătură privată. Drept urmare, contractul de arendare poate fi calificat, ca fiind un act solemn, nu însă, în mod necesar, și un act autentic.

§3. Condițiile de validitate ale contractului de arendare

3.1. Părțile contractante și capacitatea juridică a acestora

Așa cum am arătat, părțile contractului de arendare sunt arendatorul și arendașul, acestea putând fi atât persoane fizice, cât și persoane juridice [art. 3 alin (1) din Legea nr. 16/1994].

¹ A se vedea în acest sens *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 165. A fost formulată însă și opinia, pe care nu o împărtășim, potrivit căreia, chiar *de lege lata*, nerespectarea formei scrise atrage sancțiunea nulității absolute a contractului de arendare, iar neînregistrarea atrage inopozabilitatea acestuia față de terți. Cât privește această opinie, a se vedea *T. Prescure, A. Ciurea*, op. cit., p. 235.

² A se vedea: *D. Chirică*, Drept civil. Contracte speciale, Ed. Lumina Lex, București, 1997, pp. 200-201; *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 165, nota subsolică 3.

³ A se vedea în acest sens: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 165; *D. Chirică*, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 200. Pentru opinia contrară, potrivit căreia contractul de arendare trebuie să îmbrace numai forma înscrisului sub semnătură privată, sub sancțiunea nulității absolute, a se vedea *T. Prescure, A. Ciurea*, op. cit., p. 234.

3.1.1. Părțile contractului

I. Arendatorul

Pot dobândi calitatea de arendator proprietarul, uzufructuarul sau alt deținător legal al bunurilor agricole¹, care formează obiectul contractului de arendare.

Spre deosebire însă de locatar, căruia îi este permis să subînchirieze, devenind astfel locator, ca regulă, arendașul nu poate subarenda, astfel încât nu poate deveni arendator. Potrivit dispozițiilor art. 22 din Legea nr. 16/1994, arendașul nu poate subarenda, total sau parțial, bunurile agricole arendate, chiar dacă arendatorul ar fi de acord, contractul de arendare fiind considerat încheiat *intuitu personae*. De asemenea, sub sancțiunea nulității absolute, sunt interzise expres de legiuitor, prin textul de lege mai sus menționat, oficiile de arendași².

Ca un accesoriu, interdicția subarendării atrage interdicția cedării contractului de arendare, interdicția schimbului între doi (sau mai mulți) arendași, precum și interdicția ca folosința bunurilor arendate să fie adusă ca aport social într-o societate agricolă sau asociere simplă în agricultură³.

Deși arendașul nu poate deveni sub nicio formă arendator, acestuia însă îi este permis să contracteze executarea lucrărilor cu persoane fizice sau juridice prestatoare de servicii în agricultură, putând încheia contracte de muncă cu salariați, permanenți sau sezonieri (art. 23 din Legea nr. 16/1994).

În mod excepțional, legiuitorul⁴ îi permite arendașului să cedeze contractul său, numai dacă sunt îndeplinite următoarele două condiții:

- a) există acordul scris al arendatorului;
- b) cesiunea are ca beneficiar pe soțul (coparticipant la exploatarea bunurilor agricole) sau descendenții (care au împlinit 18 ani) arendașului.

¹ Pot dobândi calitatea de arendator, spre exemplu, persoanele care au beneficiat de reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și cărora li s-au eliberat numai adeverințe de proprietate, nu și titluri de proprietate. Dimpotrivă, titularul dreptului de uz nu poate avea calitatea de arendator, datorită caracterului personal al acestui drept. A se vedea A. Cojocaru, op. cit., p. 112.

² Legiuitorul nu definește „oficiile de arendași”, rămânând ca literatura de specialitate și practica judecătorească să determine aria de cuprindere a acestei sintagme. Doctrina apreciază că oficiile de arendași reprezintă formele de asociere a acestora.

³ A se vedea Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 166-167.

⁴ Art. 21¹ din Legea nr. 16/1994, modificată și completată prin Legea nr. 65/1998.

Prin efectul cesiunii, arendașul este eliberat față de arendator, întrucât cel dintâi transmite celui din urmă, nu numai drepturile, ci și obligațiile sale¹.

De asemenea, în legătură cu calitatea de arendator, legea² interzice, sub sancțiunea nulității absolute a actelor încheiate, ca regiile autonome, institutele și stațiunile de cercetare și producție agricolă, care au în administrare terenuri proprietate publică, să arendeze bunurile destinate exploatarei agricole.

De lege lata, este reglementată în mod expres, prin dispozițiile Legii nr. 18/1991 republicată, obligația deținătorilor de terenuri agricole de a le cultiva. Dacă însă aceștia se află în imposibilitate de a cultiva terenurile pe care le dețin și, în măsura în care această obligație nu are caracter personal, legea³ instituie, în sarcina deținătorilor de terenuri, obligația de a le arenda.

II. Arendașul

Poate dobândi calitatea de arendaș, fie o persoană fizică, fie o persoană juridică.

Arendașul – persoană fizică poate fi orice cetățean român sau străin, care are pregătire de specialitate agricolă sau un atestat de cunoștințe agricole ori de practică agricolă și care prezintă garanțiile solicitate de arendator. Atestatul este eliberat, pentru cetățenii români, de Ministerul Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale iar, pentru cetățenii străini, de către autoritatea competentă din statul de origine sau de proveniență [art. 3 alin. (2) și alin. (2¹) din Legea nr. 16/1994].

Arendașul – persoană juridică poate avea naționalitate română sau străină. În mod necesar, acesta trebuie să aibă ca obiect de activitate exploatarea bunurilor agricole și să prezinte garanțiile solicitate de arendator (art. 3 alin. ultim din Legea nr. 16/1994).

Este interzis în mod expres să devină arendaș funcționarilor publici și salariaților cu funcții de conducere din cadrul regiilor autonome cu profil agricol, al institutelor și stațiunilor de cercetare și producție agricolă, care au în patrimoniu sau în administrare terenuri agricole proprietate publică (art. 18 din Legea nr. 16/1994, modificat prin Legea nr. 350/2003).

¹ În fapt, se realizează o delegație perfectă, confundată cu o novație prin schimbare de debitor. A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 168.

² Art. 4 alin. (1) din Legea nr. 16/1994.

³ A se vedea, cu titlu de exemplu, dispozițiile art. 19, 21, 43, 49 din Legea nr. 18/1991 republicată.

3.1.2. Capacitatea părților

Întrucât contractul de arendare nu este translativ de proprietate, părțile acestuia, ca și cele ale contractului de locațiune, trebuie să dețină, în principiu, capacitatea de a încheia acte de administrare. Dacă însă durata arendării este mai mare de 5 ani, arendatorul trebuie să dețină capacitatea de a încheia acte de dispoziție¹. Drept urmare, în ipoteza în care unul dintre soți arendează un bun imobil, pentru o perioadă ce depășește 5 ani, devine inoperantă prezumția mandatului tacit reciproc, reglementată de dispozițiile art. 35 C.fam. Dimpotrivă, oricare dintre soți poate arenda bunul imobil comun, pentru o perioadă mai mică de 5 ani, fără a avea nevoie în acest sens de consimțământul expres al celuilalt soț.

3.2. Consimțământul părților

Fiind un contract solemn, contractul de arendare este valabil încheiat, numai dacă părțile acestuia își exprimă consimțământul în scris (sub forma unui înscris autentic sau a unui înscris sub semnătură privată) și dacă acesta este înregistrat la consiliul local. Așadar, contractul de arendare se constituie într-o excepție de la principiul consensualismului, care guvernează cu putere de regulă materia contractelor.

Consimțământul părților contractului de arendare trebuie să întrunească condițiile generale din materia convențiilor: să existe, să fie exteriorizat, să fie serios și să nu fie viciat.

3.3. Obiectul contractului

Întrucât contractul de arendare prezintă caracter sinalagmatic, obiectul acestuia este dublu, fiind reprezentat, pe de o parte, de bunurile arendate iar, pe de altă parte, de prețul plătit de arendaș (arendă).

3.3.1. Bunurile arendate

Obiectul prestației arendatorului este reprezentat de bunurile agricole. Legiuitorul, în art. 1 alin. (2) din Legea nr. 16/1994, determină cu caracter enunțiativ aria de cuprindere a acestora, arătând că prin „bunuri agricole” se înțeleg terenurile cu destinație agricolă (arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi), pășunile

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 166; *A. Cojocaru*, op. cit., p. 113.

3.1.2. Capacitatea părților

Întrucât contractul de arendare nu este translativ de proprietate, părțile acestuia, ca și cele ale contractului de locațiune, trebuie să dețină, în principiu, capacitatea de a încheia acte de administrare. Dacă însă durata arendării este mai mare de 5 ani, arendatorul trebuie să dețină capacitatea de a încheia acte de dispoziție¹. Drept urmare, în ipoteza în care unul dintre soți arendează un bun imobil, pentru o perioadă ce depășește 5 ani, devine inoperantă prezumția mandatului tacit reciproc, reglementată de dispozițiile art. 35 C.fam. Dimpotrivă, oricare dintre soți poate arenda bunul imobil comun, pentru o perioadă mai mică de 5 ani, fără a avea nevoie în acest sens de consimțământul expres al celuilalt soț.

3.2. Consimțământul părților

Fiind un contract solemn, contractul de arendare este valabil încheiat, numai dacă părțile acestuia își exprimă consimțământul în scris (sub forma unui înscris autentic sau a unui înscris sub semnătură privată) și dacă acesta este înregistrat la consiliul local. Așadar, contractul de arendare se constituie într-o excepție de la principiul consensualismului, care guvernează cu putere de regulă materia contractelor.

Consimțământul părților contractului de arendare trebuie să întrunească condițiile generale din materia convențiilor: să existe, să fie exteriorizat, să fie serios și să nu fie viciat.

3.3. Obiectul contractului

Întrucât contractul de arendare prezintă caracter sinalagmatic, obiectul acestuia este dublu, fiind reprezentat, pe de o parte, de bunurile arendate iar, pe de altă parte, de prețul plătit de arendaș (arendă).

3.3.1. Bunurile arendate

Obiectul prestației arendatorului este reprezentat de bunurile agricole. Legiuitorul, în art. 1 alin. (2) din Legea nr. 16/1994, determină cu caracter enunțiativ aria de cuprindere a acestora, arătând că prin „bunuri agricole” se înțeleg terenurile cu destinație agricolă (arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi), pășunile

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 166; *A. Cojocaru*, op. cit., p. 113.

împădurite, terenurile ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă, precum și animalele, construcțiile de orice fel, mașinile, utilajele și alte asemenea bunuri destinate exploatarei agricole¹.

Precum în cazul oricărui alt contract, obiectul contractului de arendare trebuie să întrunească în mod cumulativ următoarele condiții:

- să existe în momentul încheierii contractului sau să poată exista în viitor;

- să fie determinat;

Bunurile agricole care formează obiectul contractului de arendare, indiferent că sunt mobile sau imobile, trebuie să fie, potrivit dispozițiilor art. 5 lit. b) și e) din Legea nr. 16/1994, complet și precis determinate. Devine necesară astfel descrierea amănunțită a tuturor bunurilor arendate, realizarea inventarului acestora, precum și a planului de situație a terenurilor. Rezultă, așadar, că numai bunurile individual determinate (bunuri individuale sau universalități de bunuri) pot forma obiectul contractului de arendare, nu și cele de gen.

Dacă se arendează numai o parte din bunurile agricole deținute de arendator, trebuie să se precizeze în contract suprafața de teren sau orice alt bun agricol care se va reține de către acesta [art. 5 lit. b) și f) din Legea nr. 16/1994].

- să fie licit și posibil;

- să fie în proprietatea arendatorului sau în posesia uzufructuarului ori deținătorului legal;

- să fie în circuitul civil.

Relativ la această condiție, se impune precizarea că bunurile proprietate publică, aparținând categoriei bunurilor agricole, pot forma obiectul arendării, atâta vreme cât *de lege lata* este permisă darea lor în administrarea regiilor autonome ori a instituțiilor publice, concesiunea sau închirierea acestora².

¹ Datorită caracterului enunțiativ al enumerării realizată de către legiuitor, doctrina completează aria de cuprindere a „bunurilor agricole”, circumstanțind-o și pășunilor neîmpădurite, fânețelor, serelor, solariilor, răsadnițelor etc. A se vedea, în acest sens, A. Cojocaru, op. cit., p. 114.

² A se vedea și A. Cojocaru, op. cit., p. 115.

Conchidem, aşadar, că obiectul contractului de arendare este reprezentat exclusiv de bunurile destinate exploatării agricole. Dacă folosinţa acestora este înstrăinată cu titlu oneros, în alt scop decât cel al exploatării (producţiei) agricole, nu suntem în prezenţa arendării, ci a locaţiunii. De asemenea, nu constituie contract de arendare nici convenţia în temeiul căreia deţinătorul bunurilor agricole execută lucrările agricole, iar cealaltă parte dobândeşte recolta la preţul stabilit. Într-o astfel de situaţie suntem în prezenţa vânzării-cumpărării de bunuri viitoare¹.

3.3.2. Arenda

Preţul arendării reprezintă obiectul prestaţiei arendaşului şi poartă denumirea de arendă. Legiuitorul permite părţilor contractului de arendare să stabilească modalitatea de plată a arendei (în bani, în natură sau parţial în bani şi parţial în natură), quantumul acesteia, precum şi termenele şi locul plăţii. Drept urmare, arenda poate consta în produse sau în bani şi se execută la termenele şi locul stabilite în contract.

Legiuitorul² se limitează, numai la a statua anumite elemente cu valoare orientativă pentru stabilirea arende. Astfel, stabilirea quantumului arende pentru fiecare categorie de folosinţă a terenului se poate face în funcţie de: suprafaţa, potenţialul de producţie, structura parcelară, relieful şi gradul de accesibilitate a mecanizării, posibilităţile de acces, distanţa faţă de locurile de depozitare, industrializare sau comercializare, starea clădirilor, amenajările de îmbunătăţiri funciare sau alte dotări, vârsta, soiul, starea tehnică şi biologică a culturii, rasa, specia, vârsta, starea biologică, potenţialul de producţie şi starea sanitar-veterinară a animalelor.

Ca şi chiria, arenda trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiţii:

- să fie stabilită în bani, în natură sau parţial în bani şi parţial în natură (arendă mixtă)³;
- să fie determinată sau cel puţin determinabilă la momentul încheierii contractului;

Părţile pot adăuga, la elementele reţinute de legiuitor, şi altele care să permită determinarea arende.

- să fie sinceră şi serioasă.

¹ A se vedea *Fr. Deak*, op. cit., p. 171.

² Prin dispoziţiile art. 13 şi 14 din Legea nr. 16/1994.

³ Dimpotrivă, preţul vânzării-cumpărării trebuie stabilit exclusiv în bani.

3.4. Cauza contractului

Cauza arendării este reprezentată de scopul urmărit de părți la încheierea contractului și constă într-un scop imediat, respectiv reprezentarea contraprestației și un scop mediat, respectiv satisfacerea unei trebuințe. Cauza arendării trebuie să îndeplinească condițiile generale prevăzute de art. 967 alin. (2) C.civ., anume: să existe, să fie reală, licită și morală.

3.5. Forma contractului

În lumina dispozițiilor art. 3 alin. (1) și art. 6 din Legea nr. 16/1994, arendarea se face numai prin contract scris, modelul fiind prevăzut în anexă. Câte un exemplar al contractului se păstrează de către fiecare parte contractantă, iar un alt exemplar se depune la consiliul local, în a cărui rază teritorială se află bunurile arendate.

Așadar, contractul de arendare este un contract solemn, a cărui validitate este condiționată în mod cumulativ de existența contractului scris și de înregistrarea acestuia la consiliul local. Nerespectarea acestor exigențe cerute din rațiuni de validitate atrage nulitatea absolută a contractului de arendare.

Legiuitorul, prin dispozițiile art. 5 din Legea nr. 16/1994, determină și *conținutul contractului de arendare*, arătând că acesta trebuie să conțină următoarele elemente:

- părțile contractante și domiciliul/sediul acestora;
- obiectul contractului, complet și precis determinat (descrierea amănunțită a tuturor bunurilor agricole arendate, inventarul acestora, planul de situație a terenurilor);
- obligațiile fiecăreia dintre părți, expres și complet menționate;
- durata arendării;

Aceasta trebuie determinată de părți, întrucât legiuitorul nu stabilește un termen minim sau maxim pentru arendare. Astfel, părțile trebuie să determine cu precizie data de la care contractul de arendare începe să-și producă efectele, precum și data la care acesta încetează a-și mai produce efectele.

- arenda, modalitățile și termenele de plată a acesteia;
- răspunderile fiecărei părți;
- alte clauze convenite de părți, permise de lege.

Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de arendare

Fiind un contract sinalagmatic, arendarea generează obligații în sarcina ambelor părți. Astfel, arendatorul este ținut, în principal, de obligația de a preda bunurile arendate și de a garanta contra evicțiunii, iar arendașul este ținut, în principal, de obligația de a folosi bunurile ca un bun proprietar, de a plăti arenda și de a restitui bunurile arendate la încetarea contractului.

§1. Obligațiile arendatorului

Potrivit dispozițiilor art 8 alin. (1) din Legea nr. 16/1994, „arendatorul este obligat să predea bunurile arendate în termenul și în condițiile stabilite, să garanteze pe arendaș de evicțiune totală sau parțială și să execute toate celelalte obligații asumate prin contract”.

1.1. Obligația de predare

Arendatorului îi incumbă obligația de a preda bunurile agricole, care formează obiectul contractului de arendare, în starea corespunzătoare exploatării agricole, la termenul și în locul stipulate în contract. Dacă părțile nu au stabilit un astfel de termen, predarea bunurilor agricole arendate se va face imediat ce contractul a fost încheiat în forma cerută de lege. Locul predării bunurilor arendate este, în lipsă de stipulația contractuală contrară, cel în care acestea se aflau la momentul încheierii contractului.

Dacă, la predare, se constată că terenul arendat are o altă întindere (mai mică sau mai mare) decât cea prevăzută în contract, părțile vor putea cere micșorarea sau majorarea arendei, în cazurile și în condițiile statuate de Codul civil în materia contractului de vânzare-cumpărare (art. 1454 C.civ.).

De asemenea, bunurile agricole trebuie predate în starea corespunzătoare exploatării agricole. Această obligație generează implicit îndatorirea arendatorului de a efectua, cu privire la bunurile arendate, reparațiile capitale, astfel încât starea corespunzătoare a acestora să fie menținută pe întreaga durată a contractului. Ca și în materia contractului de locațiune, reparațiile mici cad în sarcina arendașului.

În cazul în care arendatorul nu execută obligația de predare a bunului, arendașul poate cere executarea acesteia în natură sau rezilierea¹ contractului pentru neexecutare, însoțită de plata unor daune-interese.

¹ Potrivit dispozițiilor art. 24 din Legea nr. 16/1994, oricare dintre părți poate cere în justiție, în condițiile legii, rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor și

1.2. Obligația de garanție

În sarcina arendatorului este reținută, de asemenea, obligația de a garanta contra evicțiunii totale sau parțiale (garantarea liniștitei folosințe a bunului). Drept urmare, ca și în materia contractului de locațiune, arendatorul va răspunde atât pentru evicțiunea provenind din propriile fapte (tulburare de drept sau de fapt), cât și pentru cea care provine din fapta terților (numai tulburare de drept).

Deși legiuitorul, în cuprinsul art. 8 alin. (1) din Legea nr. 16/1994, nu face referire și la obligația de a garanta pentru viciile bunului arendat (garantarea utilei folosințe a bunului), literatura de specialitate, în unanimitate¹, consideră că nu poate lipsi din sarcina arendatorului această obligație. Așadar, cât privește obligația arendatorului de a garanta pentru viciile bunului, se vor aplica dispozițiile art. 1422 C.civ., incidente în materia locațiunii, potrivit cărora arendatorul va răspunde atât pentru viciile care existau la momentul încheierii contractului, cât și pentru cele care au apărut ulterior acestui moment.

În cazul în care arendatorul nu execută obligația de garanție, arendașul poate cere, fie reducerea arende, proporțional cu pierderea parțială a folosinței, fie rezilierea contractului cu daune-interese.

1.3. Alte obligații

Ca și contractul de locațiune, contractul de arendare generează în sarcina arendatorului *obligația de a realiza reparațiile capitale* ale bunului arendat, pentru a-l menține în stare de întrebuințare, potrivit destinației avută în vedere de arendaș. Cât privește această obligație, se vor aplica întrutotul regulile statuate de legiuitor în materia locațiunii.

De asemenea, arendatorul este ținut de *obligația de plată a taxelor și impozitelor*, aferente bunurilor arendate (art. 10 din Legea nr. 16/1994).

are la dispoziție toate mijloacele juridice pentru apărarea drepturilor și intereselor contractuale, în legătură cu bunurile arendate. Întrucât legiuitorul face referire expresă la „condițiile legii”, devin ineficiente pactele comisorii exprese, a căror menire este aceea de a rezilia de drept contractul, independent de intervenția instanței de judecată. A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 182-183.

¹ A se vedea, cu titlu de exemplu: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 179; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 194; *A. Cojocaru*, op. cit., p. 118; *T. Prescure*, *A. Ciurea*, op. cit., p. 241.

§2. Obligațiile arendașului

Potrivit dispozițiilor art. 8 alin. (2) din Legea nr. 16/1994¹ „Arendașul are obligația de a folosi bunurile arendate, ca un bun proprietar, în condițiile stabilite în contract, de a menține potențialul productiv al bunurilor arendate, de a le restitui la încetarea contractului, de a cere acordul arendatorului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren, de a plăti arenda la termenele și în modalitățile stabilite, precum și de a executa toate obligațiile contractuale”. Așadar, nu pot fi identificate deosebiri majore între obligațiile care incumbă locatarului și cele reținute în sarcina arendașului.

2.1. Obligația de a folosi bunurile arendate ca un bun proprietar

Arendașul trebuie să folosească bunurile arendate potrivit destinației acestora, dată de natura bunurilor sau stabilită de părți, prin contract (art. 1429 pct. 1 C.civ.), astfel încât să nu afecteze potențialul productiv al acestora. Această obligație generează îndatorirea arendașului de a face reparațiile curente, de întreținere cu privire la bunurile agricole arendate, astfel încât să fie menținut potențialul productiv al acestora.

Arendașul nu poate schimba categoria de folosință a terenurilor, decât cu acordul prealabil, dat în scris de către proprietar și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare (art. 20 din Legea nr. 16/1994).

Așadar, în îndeplinirea acestei obligații, culpa arendașului se apreciază *in abstracto* (*culpa levis in abstracto*), după tipul omului prudent și diligent, mai ales datorită faptului că arendașul este un profesionist².

2.2. Obligația de plată a arendei

Arendașul trebuie să plătească arenda, în modalitățile, cuantumurile, la locul și termenele stabilite în contract. Dacă locul plății nu este stipulat în mod expres, aceasta se va face la domiciliul arendașului, întrucât obligația de plata este cherabilă și nu portabilă (art. 1104 C.civ.).

Contractele de arendare, încheiate cu respectarea solemnităților impuse de lege, constituie titluri executorii pentru plata arendei, la termenele și modalitățile stabilite în contract [art. 6 alin. (5) din Legea nr. 16/1994].

¹ Avem în vedere textul modificat prin Legea nr. 350/2003 de aprobare a O.U.G. nr. 157/2002.

² A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 119.

2.3. Obligația de a restitui bunurile arendate

Arendașul are obligația ca, la încetarea contractului, să restituie arendatorului bunurile agricole arendate, în starea în care acestea au fost predate, potrivit inventarului făcut la predare. Dacă nu a fost făcut, la momentul încheierii contractului, un astfel de inventar, se prezumă relativ că starea bunurilor arendate a fost bună [art. 1431-1432 și art. 1421 alin. (1) C.civ.]. În practică însă pot fi identificate și situații în care bunurile arendate nu pot fi restituite în starea în care se aflau la predare, datorită unor motive obiective. Suntem în prezența unei asemenea situații, spre exemplu, în cazul arendării animalelor sau plantațiilor de pomi fructiferi ori de vii¹.

Dacă arendașul a suportat cheltuieli pentru conservarea sau administrarea bunurilor arendate, care, potrivit convenției părților, reveneau arendatorului, instanța de judecată poate recunoaște arendașului un drept de retenție asupra bunurilor arendate [art. 8 alin. (4) din Legea nr. 16/1994], în temeiul căruia acesta din urmă poate să refuze restituirea bunurilor arendate, la încetarea contractului, până când arendatorul nu va plăti sumele datorate.

În cazul în care arendașul nu îndeplinește obligația de a restitui bunurile arendate, arendatorul poate uza de o acțiune personală întemeiată pe contract (*ex contractu*) sau de o acțiune în revendicare, însă numai dacă arendatorul este însuși proprietarul.

2.4. Alte obligații

În sarcina arendașului cad, de asemenea, următoarele obligații:

- obligația de a suporta cheltuielile de încheiere a contractului, respectiv taxele de redactare și înregistrare a contractului [art. 6 alin. (3) din Legea nr. 16/1994];

- obligația de plată a impozitelor pe veniturile realizate din exploatarea bunurilor arendate (art. 11 din Legea nr. 16/1994);

- obligația de a asigura bunurile arendate pentru daunele produse de calamitățile naturale [art. 5 alin. (2) din Legea nr. 16/1994].

Secțiunea a 3-a. Suportarea riscurilor

§1.Considerații generale privind suportarea riscurilor

Potrivit dispozițiilor art. 21 alin. (1) și (2) din Legea nr. 16/1994, „părțile contractante pot stabili cazurile și limitele suportării daunelor produse de

¹ A se vedea A. Cojocaru, op. cit., p. 119.

2.3. Obligația de a restitui bunurile arendate

Arendașul are obligația ca, la încetarea contractului, să restituie arendatorului bunurile agricole arendate, în starea în care acestea au fost predate, potrivit inventarului făcut la predare. Dacă nu a fost făcut, la momentul încheierii contractului, un astfel de inventar, se prezumă relativ că starea bunurilor arendate a fost bună [art. 1431-1432 și art. 1421 alin. (1) C.civ.]. În practică însă pot fi identificate și situații în care bunurile arendate nu pot fi restituite în starea în care se aflau la predare, datorită unor motive obiective. Suntem în prezența unei asemenea situații, spre exemplu, în cazul arendării animalelor sau plantațiilor de pomi fructiferi ori de vii¹.

Dacă arendașul a suportat cheltuieli pentru conservarea sau administrarea bunurilor arendate, care, potrivit convenției părților, reveneau arendatorului, instanța de judecată poate recunoaște arendașului un drept de retenție asupra bunurilor arendate [art. 8 alin. (4) din Legea nr. 16/1994], în temeiul căruia acesta din urmă poate să refuze restituirea bunurilor arendate, la încetarea contractului, până când arendatorul nu va plăti sumele datorate.

În cazul în care arendașul nu îndeplinește obligația de a restitui bunurile arendate, arendatorul poate uza de o acțiune personală întemeiată pe contract (*ex contractu*) sau de o acțiune în revendicare, însă numai dacă arendatorul este însuși proprietarul.

2.4. Alte obligații

În sarcina arendașului cad, de asemenea, următoarele obligații:

- obligația de a suporta cheltuielile de încheiere a contractului, respectiv taxele de redactare și înregistrare a contractului [art. 6 alin. (3) din Legea nr. 16/1994];
- obligația de plată a impozitelor pe veniturile realizate din exploatarea bunurilor arendate (art. 11 din Legea nr. 16/1994);
- obligația de a asigura bunurile arendate pentru daunele produse de calamitățile naturale [art. 5 alin. (2) din Legea nr. 16/1994].

Secțiunea a 3-a. Suportarea riscurilor

§1.Considerații generale privind suportarea riscurilor

Potrivit dispozițiilor art. 21 alin. (1) și (2) din Legea nr. 16/1994, „părțile contractante pot stabili cazurile și limitele suportării daunelor produse de

¹ A se vedea A. Cojocaru, op. cit., p. 119.

calamități naturale. De asemenea, de comun acord, pot să prevadă suportarea pierderilor totale sau parțiale ale bunurilor arendate, ca urmare a unor cazuri fortuite sau de forță majoră”¹.

Așadar, legea specială nu consacră reguli proprii, care să guverneze suportarea riscurilor în materia contractului de arendare, în absența stipulației exprese a părților. Dată fiind această situație, lipsa convenției părților cu privire la suportarea riscurilor este suplinită de dispozițiile generale ale dreptului civil, cu rol de drept comun în materie.

Problematica suportării riscurilor în materia arendării, comportă, ca și în materia altor contracte sinalagmatice cu executare succesivă, două aspecte:

- a) suportarea riscului bunului;
- b) suportarea riscului contractului.

În plus, în materia contractului de arendare, cel de-al doilea aspect al suportării riscurilor, comportă la rândul său două valențe:

- suportarea riscului contractului în caz de pieire fortuită a bunurilor arendate;
- suportarea riscului contractului în caz de pieire fortuită, totală sau parțială, a recoltei.

§2. Suportarea riscului bunului

Paguba generată de pieirea fortuită a bunului agricol arendat este suportată de către arendator, proprietar (*res perit domino*) sau titularului altui drept real asupra bunului², numai dacă arendașului nu-i poate fi reținută vreo culpă cu privire la pieirea bunului arendat. Așadar, pentru ca riscul pierii bunului arendat să fie suportat de către arendator, este necesar ca pieirea bunului să fie datorată cazului fortuit sau forței majore³. În mod excepțional, arendașul va suporta riscul pieirii fortuite a bunului arendat,

¹ În literatura de specialitate, se apreciază că textul de lege menționat conține o confuzie terminologică, întrucât distinge calamitățile naturale, de cazul fortuit și de forță majoră. Ori, practica judiciară și doctrina asimilează calamitățile naturale, cazului fortuit și forței majore. A se vedea în acest sens: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 173-174; *T. Prescure, A. Ciurea*, op. cit., p. 242.

² Pentru ipoteza în care arendatorul nu este proprietarul bunului arendat, ci numai titularul altui drept real asupra acestuia, el va suporta riscul bunului, corespunzător cu dreptul pe care îl are asupra lui. A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 174.

³ A se vedea dispozițiile art. 1431 și 1434 C.civ.

dacă acesta a fost pus în întârziere pentru neexecutarea obligației de restituire a bunului arendat, la încetarea contractului și nu reușește să dovedească că bunul ar fi pierit și la arendator, chiar dacă i l-ar fi restituit¹.

§3. Suportarea riscului contractului

3.1. Suportarea riscului contractului în caz de pieire fortuită a bunurilor arendate

În cazul pieirii fortuite a bunurilor arendate, riscul contractului este suportat de arendator, întrucât acesta are calitatea de debitor al obligației imposibil de executat (obligația de a asigura folosința bunului arendat potrivit destinației). Drept urmare, arendașul nu mai poate fi ținut a executa obligația de plată a arendei.

În cazul în care pieirea bunului arendat este totală, contractul de arendare se desface de drept, iar în cazul în care pieirea este numai parțială, arendașul poate cere, după caz, reducerea proporțională a arendei sau rezilierea contractului, dacă scopul urmărit de părți la încheierea acestuia nu mai poate fi realizat (art. 1423 C.civ.).

3.2. Suportarea riscului contractului în caz de pieire fortuită, totală sau parțială, a recoltei

Și în această ipoteză, în absența convenției părților, operează dispozițiile dreptului comun, legea specială incidentă în materie neconținând reguli speciale. Cât privește suportarea riscului contractului în cazul pieirii fortuite a recoltei, pot fi identificate următoarele ipoteze²:

- arenda este stabilită într-o cantitate fixă de produse, caz în care riscul contractului este suportat de arendaș, întrucât arenda nu depinde de mărimea recoltei;

- arenda constă într-un procent din recolta obținută, caz în care riscul contractului este suportat proporțional de ambele părți;

- arenda a fost stabilită în bani, caz în care riscul contractului este suportat de arendaș, arendatorul având numai calitatea de creditor al unei creanțe bănești, și nu de proprietar al produselor culese;

¹ A se vedea dispozițiile art. 1074, 1082-1083 și 1156 C.civ.

² A se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 175-178; *A. Cojocaru*, op. cit., p. 121.

- durata contractului de arendare este de un an, iar recolta a pierit înainte de a fi culeasă, în totalitate sau cel puțin jumătate, astfel încât arendașul are dreptul să pretindă o reducere a arendei, proporțională cu pierderea recoltei (art. 1458 C.civ.). *Per a contrario*, dacă pieirea recoltei intervine după culegerea ei, nu mai poate opera o reducere a arendei.

- contractul de arendare este încheiat pentru o durată de mai mulți ani, iar în cursul acestuia recolta a pierit, datorită cazului fortuit, fie în totalitate, fie cel puțin jumătate, astfel încât arendașul este îndreptățit să pretindă, fie o reducere a arendei, fie aplicarea sistemului compensației între anii buni și anii slabi de producție (art. 1457 C.civ.);

- recolta a fost culeasă, însă piere total sau parțial din cauze fortuite, astfel încât riscul contractului va fi suportat de ambele părți contractante, în calitate de proprietari ai produselor, fiecare pentru partea sa. Prin excepție, însă, arendatorul nu va suporta riscul contractului, dacă recolta a pierit după culegere, iar arendașul a fost pus în întârziere cu privire la plata arendei (art. 1469 C.civ.);

- prin voința sa, exprimată în contract, arendașul își asumă riscul pieririi recoltei datorită unor cazuri fortuite, precum grindina, bruma etc. (art. 1460 și art. 1461 C.civ.);

- contractul de arendare a fost încheiat în forma contractului-model, oferit de legiuitor, caz în care riscul pieririi recoltei din cauza unor calamități (precum grindină, inundații, îngheț, brumă, incendiu, boli neobișnuite etc.) este suportat de arendaș [art. 6 alin. (5) din Legea nr. 16/1994]. Dimpotrivă, în cazul pieririi recoltei datorită unor cauze de forță majoră (precum radiații, război, cutremure devastatoare), riscul contractului este suportat de ambele părți contractante.

Secțiunea a 4-a. Încetarea contractului de arendare

§1. Considerații generale privind încetarea contractului de arendare

Încetarea contractului de arendare se poate datora următoarelor cauze:

- producerea efectelor urmărite de părți la încheierea contractului;
- moartea uneia dintre părți;
- expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- rezilierea prin acordul părților;

- rezilierea pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor asumate prin contract;
- pierirea bunurilor agricole care formează obiectul contractului;
- înstrăinarea prin acte între vii a bunurilor agricole care formează obiectul contractului;
- desființarea titlului arendatorului.

Spre deosebire de contractul de locațiune, încheiat pe durată nedeterminată, care poate înceta prin denunțare unilaterală, încetarea arendării nu se poate datora acestei cauze, întrucât aceasta din urmă se încheie întotdeauna pe o durată determinată. Mai mult, Legea nr. 16/1994, prin dispozițiile art. 12 alin. (3), permite părților ca, prin acordul lor, să determine încetarea arendării, mai înainte de ajungerea la termen. Așadar, nu suntem în prezența unei denunțări unilaterale a arendării, ci a unei înțelegeri a părților cu privire la încetarea contractului (*mutuus dissensus*).

În cele ce urmează, vom da extensie numai cauzelor speciale de încetare a contractului de arendare, consacrate de legea specială, precum: moartea uneia dintre părți; expirarea termenului și înstrăinarea *inter vivos* a bunurilor agricole arendate.

§2. Moartea uneia dintre părți

Spre deosebire de contractul de locațiune, care, în lumina dispozițiilor art. 1440 C.civ., nu încetează prin moartea uneia sau alteia dintre părți, drepturile și obligațiile acestora trecând asupra moștenitorilor lor, arendarea, fiind încheiată în considerarea persoanei arendașului, în principiu, încetează prin moartea uneia dintre părți.

În mod excepțional, însă, legiuitorul, prin dispozițiile art. 25¹ alin. (1) din Legea nr. 16/1994¹, permite continuarea arendării, de către moștenitorii părților, dacă sunt întrunite în mod cumulativ următoarele două condiții:

- a) moștenitorii majori² au comunicat în scris intențiile lor;

¹ Dispozițiile art. 25¹ din Legea nr. 16/1994 sunt calificate de literatura de specialitate ca fiind cât se poate de confuze, neclare. A se vedea în acest sens *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 184.

² În literatura de specialitate, se aduc mai multe critici textului de lege menționat. Printre altele, relativ la condiția ca moștenitorii să fie majori, se apreciază că, în mod eronat, legiuitorul a raportat condiția capacității, la vârsta majoratului. Aceasta ar fi trebuit raportată la capacitatea de muncă și la cunoștințele agricole ale moștenitorului. A se vedea, în acest sens, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 184.

b) există acordul scris al celeilalte părți, dat în termen de 30 de zile de la data decesului.

Moștenitorii arendașului pot conveni să continue exploatarea bunurilor agricole arendate de autorul lor, în comun sau să desemneze, în acest scop, numai pe unul dintre ei [art. 25¹ alin. (2) din Legea nr. 16/1994].

Moștenitorii părților contractului de arendare au obligația ca, în termen de 30 de zile, să înștiințeze consiliul local cu privire la noile părți în contractul de arendare [art. 25¹ alin. (3) din același act normativ mai sus menționat].

Din interpretarea dispozițiilor legale menționate, rezultă regula potrivit căreia contractul de arendare încetează prin moartea uneia dintre părți¹. Prin excepție, arendarea poate fi continuată de către moștenitorii uneia dintre părți, dacă aceștia solicită și obțin acordul celeilalte părți în acest sens.

§3. Expirarea termenului

Fiind încheiat pe durată determinată, contractul de arendare încetează prin expirarea termenului. Legea nr. 16/1994 oferă însă posibilitatea ca părțile, prin voința lor, să reînnoiască contractul de arendare cu respectarea prevederilor acesteia referitoare la forma scrisă și la înregistrare. Așadar, legea specială nu consacră tacita rearendare.

Pentru a opera reînnoirea contractului de arendare, este necesar ca fiecare parte contractantă să înștiințeze în scris cealaltă parte, cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea contractului, despre intenția sa de a reînnoi sau de a nu reînnoi contractul de arendare [art. 12 alin. (2)²].

În literatura de specialitate, se apreciază că manifestarea voinței părților de a reînnoi contractul de arendare cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea termenului, neurmată de materializarea acesteia în scris și de înregistrarea ei, echivalează cu un antecontract de arendare³, deși legea nu prevede nicio sancțiune pentru nerespectarea condițiilor de formă în materia arendării.

¹ Cât privește această orientare, a se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 184; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 198. Pentru opinia potrivit căreia contractul de arendare încetează prin moartea uneia dintre părți, numai când aceasta s-a prevăzut în mod expres prin contract, a se vedea: *A. Cojocaru*, op. cit., p. 124; *T. Prescure*, *A. Ciurea*, op. cit., p. 244.

² Cu privire la acest text de lege, în doctrină s-a apreciat că este inutil și creează confuzii. A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 186.

³ A se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 199.

§4. Înstrăinarea *inter vivos* a bunurilor agricole arendate

În temeiul arendării, arendatorul transmite numai folosința bunului arendat, astfel încât acesta poate oricând înstrăina bunul arendat, fără să genereze încetarea contractului de arendare. Încetarea arendării, prin efectul înstrăinării bunului arendat, poate interveni, numai dacă părțile stipulează expres aceasta în contract.

În cazul înstrăinării bunului agricol arendat, contractul de arendare va deveni opozabil dobânditorului, numai dacă acesta este încheiat în scris și dacă este înregistrat în condițiile legii.

Capitolul VII

Contractul de antrepriză

Secțiunea 1. Noțiunea, reglementarea legală, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de antrepriză

§1. Noțiunea, reglementarea legală și delimitarea contractului de antrepriză de alte contracte înrudite

1.1. Noțiunea contractului de antrepriză

Contractul de antrepriză¹ este contractul în baza căruia una dintre părți, numită antreprenor, se obligă să execute, pe riscul său și în mod independent, o lucrare² pentru cealaltă parte, numită client, în schimbul unui preț³.

Legiuitorul s-a rezumat, în art. 1413 C.civ.⁴, la a defini antrepriza numai prin raportare la un preț determinat. În lumina dispozițiilor legale menționate, antrepriza reprezintă realizarea unei lucrări, cu materialele clientului, contra unui preț determinat.

În realizarea lucrării, antreprenorul își păstrează independența. Lucrările care pot fi executate de către antreprenor, pe riscul său, pot fi: construirea

¹ Lecturând dispozițiile art. 1410-1413 C.civ., ajungem la concluzia că antrepriza este o varietate a locațiunii. Doctrinarii însă aduc argumente temeinice, în sensul diferențierii nete a celor două contracte. A se vedea în acest sens, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 294.

² A se vedea în acest sens: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 292; *L. Stănculescu*, op. cit., p. 269; *I. Dogaru*, op. cit., p. 506 etc.

³ Literatura de specialitate în majoritatea ei definește în aceiași termeni contractul de antrepriză. A se vedea, cu titlu de exemplu: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 291; *L. Stănculescu*, op. cit., p. 269; *T. Prescure*, *A. Ciurea*, op. cit., p. 247.

⁴ Potrivit acestui text de lege „...Se cheamăantrepriză, luarea săvârșirii unei lucrări drept un preț determinat, când materialul se dă de acela pentru care se execută o lucrare”.

de clădiri, lucrări de instalații și reparații la construcții, confecționarea sau repararea obiectelor de uz personal sau casnic etc. Sunt, de asemenea, guvernate de regulile antreprizei, în lipsa unor reglementări speciale, activitățile intelectuale, precum meditațiile, consultațiile profesionale etc.

Contractul, al cărui obiect este reprezentat de executarea unei lucrări, capătă caracter comercial, devenind act de comerț în înțelesul dispozițiilor art. 3 și art. 56 C.com., dacă cel puțin una dintre părți are calitatea de comerciant. Așadar, numai atunci când niciuna dintre părțile contractante nu are calitatea de comerciant, suntem în prezența unui contract de antrepriză.

1.2. Reglementarea legală a contractului de antrepriză

Codul civil reglementează contractul de antrepriză în Cartea a III-a, Titlul VII, Capitolul V „Despre locațiunea lucrărilor”, art. 1470-1490.

1.3. Delimitarea contractului de antrepriză de alte contracte asemănătoare

Deși prezintă asemănări cu contractul de vânzare-cumpărare, contractul de muncă, contractul de mandat, contractul de locațiune și contractul de depozit, contractul de antrepriză nu poate fi confundat cu acestea.

a) contractul de antrepriză și contractul de vânzare-cumpărare;

Ca regulă, în materia contractului de antrepriză, materialele pentru realizarea lucrării sunt puse la dispoziția antreprenorului de către client. În mod excepțional însă, părțile pot stabili ca materialele să fie procurate de către antreprenor. Într-o astfel de situație, există riscul confundării contractului de antrepriză cu cel de vânzare-cumpărare (a unui bun viitor). Pentru a determina natura juridică a unui astfel de contract, trebuie să analizăm scopul urmărit de părți. Astfel:

- dacă procurarea materialelor a fost privită de către părți ca o obligație accesorie a antreprenorului, convenția acestora va fi calificată drept contract de antrepriză;

- dacă, însă, obligația principală a antreprenorului constă în procurarea materialelor, convenția încheiată de părți are valoarea unei vânzări de bunuri viitoare.

Deși, în principiu, calificarea convenției părților se realizează prin raportare la valoarea materialelor procurate și a muncii depuse, considerăm,

alături de alți autori¹, că intenția părților ar trebui să constituie elementul decisiv în determinarea naturii juridice a contractului încheiat între părți.

b) contractul de antrepriză și contractul de muncă;

De esența contractului de muncă este raportul de prepușenie, stabilit între angajator și salariat, acesta din urmă aflându-se într-o stare de dependență totală față de angajator. Dimpotrivă însă, antreprenorul execută lucrarea pentru client, în mod independent, pe riscul său.

Întrucât în cazul contractului de antrepriză nu ia naștere un raport de prepușenie între părțile acestuia, clientul nu este ținut a răspunde pentru pagubele cauzate de antreprenor sau de lucrători, terților. Din contră însă, în cazul contractului de muncă, guvernat de regulile speciale ale dreptului muncii, angajatorul răspunde față de terți pentru pagubele cauzate de salariați.

c) contractul de antrepriză și contractul de mandat;

Antrepriza nu poate fi confundată nici cu contractul de mandat, întrucât obiectul antreprizei este reprezentat de o lucrare (acte materiale), în timp ce mandatul are ca obiect realizarea unor acte juridice. Spre deosebire de mandatar, antreprenorul nu-l reprezintă pe client, neavând de la acesta o împuternicire, precum în cazul mandatului. De altfel, contractele încheiate de către antreprenor cu terții nu produc, în principiu, efecte față de client, așa cum se întâmplă în cazul contractului de mandat, când actele încheiate de către mandatar cu terții, în limitele împuternicirii primite, sunt opozabile mandantului. De asemenea, răspunderea antreprenorului și mandatarului este guvernată de reguli diferite.

d) contractul de antrepriză și contractul de locațiune;

Deși în lumina dispozițiilor Codului civil² contractul de antrepriză pare a fi o varietate a locațiunii, totuși cele două contracte se disting, neputând fi confundate. Astfel, în cazul locațiunii cuantumul chiriei este determinat de durata folosinței bunului închiriat, în timp ce, în cazul antreprizei, prețul este raportat la lucrarea finală.

e) contractul de antrepriză și contractul de depozit.

Riscul confundării contractului de antrepriză cu contractul de depozit există în ipoteza în care materialele necesare realizării lucrării sunt furnizate de către client, iar antreprenorului îi incumbă, pe lângă obligația de realizare a lucrării, și obligația de a păstra și conserva materialele

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 294; *L. Stănculescu*, op. cit., p. 272.

² Art. 1410 și următoarele.

clientului. Ca și în primul caz, determinarea naturii juridice a contractului încheiat de părți se realizează prin raportare la caracterul principal al prestației. Dacă obligația de păstrare și conservare a materialelor prezintă caracter principal, contractul va fi considerat de depozit și, din contră, dacă obligația de a realiza lucrarea prezintă caracter principal, contractul va fi calificat ca fiind de antrepriză.

§2. Caracterele juridice ale contractului de antrepriză

Antrepriza prezintă următoarele caractere juridice:

- este *un contract sinalagmatic*, întrucât există obligații în sarcina ambelor părți. Astfel, antreprenorului îi revine, în principal, obligația de a realiza lucrarea, independent și pe riscul său și de a o preda la termen clientului, în timp ce acestuia din urmă îi revine obligația de a face recepția lucrării și de a plăti prețul.

- este *un contract cu titlu oneros*, ambele părți urmărind realizarea unui profit. Antreprenorul urmărește obținerea prețului, iar clientul urmărește realizarea lucrării. În absența prețului, contractul va fi calificat, ca fiind cu titlu gratuit (un act dezinteresat). Așadar, ca și în cazul vânzării-cumpărării, în materia contractului de antrepriză, prețul este de esența contractului. Spre deosebire însă de prețul vânzării, prețul antreprizei poate consta atât în bani, cât și în alte prestații.

- este *un contract comutativ*, părțile cunoscând din momentul contractării existența și întinderea obligațiilor;

- este *un contract cu executare succesivă*, deoarece, în principiu, elementul timp este de esența contractului de antrepriză. Drept urmare, neexecutarea culpabilă a obligațiilor asumate prin contractul de antrepriză de oricare dintre părți atrage rezilierea acestuia.

- este *un contract consensual*, nefiind necesară realizarea nici unei formalități pentru validitatea sa;

- este *un contract încheiat intuitu personae*, numai în ceea ce privește organizarea și conducerea muncii de către antreprenor, nu și în ceea ce privește executarea lucrării. Dacă nu există clauză contractuală contrară, antreprenorul poate încredința executarea lucrării unor terți¹.

- nu este *contract translativ de proprietate*.

Materialele folosite pentru realizarea lucrării pot fi proprietatea clientului sau a antreprenorului. Dacă acestea sunt procurate de către client, acesta

¹ A se vedea C. Toader, *Drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 204.

va păstra proprietatea asupra materialelor, pe întreaga durată a executării lucrării, suportând riscul pieirii lor. Dacă, dimpotrivă, materialele necesare realizării lucrării sunt proprietatea antreprenorului, riscul pieirii va fi suportat de către acesta (art. 1479 C.civ.)¹.

§3. Condițiile de validitate ale contractului de antrepriză

Contractul de antrepriză trebuie să îndeplinească condițiile de validitate ale oricărui act juridic, impunându-se numai unele precizări relativ la capacitatea părților.

Așadar, antreprenorul trebuie să aibă întotdeauna capacitatea de a realiza acte de dispoziție, în timp ce clientul trebuie să dețină, fie capacitatea de a face acte de dispoziție, fie de administrare, după cum contractul este un act de administrare sau de dispoziție. Antrepriza este un act de administrare, pentru client, dacă obiectul său constă în reparații curente la un imobil și este act de dispoziție, dacă obiectul este reprezentat de construirea unei case.

Secțiunea a 2-a. Efectele și încetarea contractului de antrepriză

§1. Considerații generale privind efectele contractului de antrepriză

Fiind un contract sinalagmatic, contractul de antrepriză generează obligații în sarcina ambelor părți. Astfel, în sarcina antreprenorului există următoarele obligații principale: obligația de a executa lucrarea contractată, obligația de a garanta pentru vicii și obligația de a preda lucrarea. Aceștia li se adaugă alte trei obligații (considerate derivate), recunoscute de doctrină și reglementate de *acquis-ul comunitar*²: obligația antreprenorului de informare și consiliere a clientului; obligația antreprenorului de secu-

¹ Se dă valoare astfel principiului *res perit domino*. Potrivit art. 1480 C.civ., antreprenorul trebuie să facă dovada că pieirea materialelor procurate de client nu-i este imputabilă.

² Aceste obligații sunt impuse de spiritul protecției consumatorului. A se vedea: Directiva nr. 99/44/CE privind vânzarea bunurilor de consum și a garanțiilor asociate; L. Stănciulescu, op. cit., p. 275; C. Toader, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 210.

ritate (când lucrarea presupune prezența acestuia, precum în cazul desfășurării activităților în clinici medicale sau cluburi sportive); obligația antreprenorului de prudență (execuție corectă a lucrării) și supraveghere a bunurilor aparținând clientului.

Clientul, la rândul său, este ținut de executarea următoarelor obligații: obligația de plată a prețului și obligația de a recepționa și prelua lucrarea.

§2. Obligațiile antreprenorului

a) executarea lucrării;

Antreprenorul este obligat, în temeiul contractului, să execute lucrarea pentru client, în termenul și condițiile de calitate convenite prin contract. În literatura de specialitate¹ se apreciază că, de fapt, obligația de executare a lucrării reunește în cuprinsul său următoarele trei obligații distincte:

- obligația de a executa lucrarea promisă;
- obligația de a preda lucrarea;
- obligația de a conserva lucrarea până la predarea ei.

În ceea ce ne privește, achiesăm la punctul de vedere potrivit căruia executarea lucrării este o obligație cu caracter complex, care reunește două obligații de rezultat (obligația de a executa lucrarea și obligația de a o preda) și o obligație de mijloace (obligația de conservare a lucrării).

Neexecutarea culpabilă a lucrării atrage răspunderea antreprenorului. Astfel:

a) în ipoteza în care antreprenorul refuză executarea benevolă a lucrării, clientul poate cere instanței de judecată executarea silită a acesteia, sub presiunea daunelor cominatorii sau chiar rezilierea contractului², cu plata de daune-interese. Nu este exclusă însă nici posibilitatea clientului de a cere instanței autorizarea de a fi executată lucrarea, de către un terț, pe seama antreprenorului.

b) în ipoteza în care executarea lucrării nu mai este posibilă, la îndemâna clientul se află soluții diferite, după cum materialele au fost procurate de către acesta sau de către antreprenor³. Astfel:

- în cazul în care materialele au fost procurate de client, acesta va suporta, în lumina dispozițiilor art. 1480 C.civ., riscul pierii lor, în măsura în care antreprenorul reușește să dovedească că pierrea nu-i poate fi imputată;

¹ A se vedea: R. Sanilevici, op. cit., p. 168; L. Stănciulescu, op. cit., p. 273.

² A se vedea Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 299.

³ Este pusă astfel în discuție problema riscului bunului.

- în cazul în care materialele au fost procurate de către antreprenor, acesta va suporta, în temeiul dispozițiilor art. 1479 C.civ., riscul pierii lucrării, mai înainte ca aceasta să fi fost predată. Prin excepție însă, dacă clientul a fost pus în întârziere cu privire la preluarea lucrării, acesta va suporta riscul pierii bunului.

Ca regulă, antreprenorul nu este îndreptățit să pretindă remunerarea muncii sale, dacă se află în situația de a suporta riscul pierii bunului, acesta pierind datorită cazului fortuit sau forței majore¹. Totuși, potrivit dispozițiilor art. 1481 C.civ., antreprenorul, care suportă riscul pierii bunului, este îndreptățit să primească remunerarea muncii sale, dacă pieirea bunului se datorează unui viciu al materialelor procurate de client sau dacă acesta din urmă a fost pus în întârziere cu privire la obligația de a prelua lucrarea.

b) răspunderea pentru vicii.

Pentru viciile *aparente* ale lucrării, antreprenorul răspunde, numai dacă și-a asumat prin contract, pentru o anumită perioadă de timp, o astfel de obligație. Altfel, recepția fără rezerve a lucrării de către client echivalează cu exonerarea antreprenorului de răspundere pentru viciile aparente.

În schimb, antreprenorul răspunde pentru viciile *ascunse* ale materialelor procurate de el și ale lucrării, în baza art. 1487 C.civ., chiar dacă lucrarea nu a fost executată personal, ci prin intermediul altor persoane, precum subantreprenori, lucrători etc.

Acțiunea în garanție pentru vicii ascunse trebuie introdusă, potrivit dispozițiilor Decretului nr. 167/1958, în termen de 6 luni, dacă viciile au fost ascunse fără viclenie, iar dacă au fost ascunse cu viclenie, acțiunea trebuie introdusă în termen de 3 ani. Aceste termene încep să curgă de la data descoperirii viciilor, nu mai târziu însă de 1 an de la predare².

§3. Obligațiile clientului

a) recepția lucrării;

Clientul este obligat să recepționeze și să verifice lucrarea, după finalizarea acesteia. Recepția lucrării presupune verificarea și aprobarea de

¹ Este pusă astfel în discuție problema riscului contractului. A se vedea cu privire la acest aspect și: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 297-298; *C. Toader*, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 205.

² Durata termenului de prescripție de 1 an poate fi modificată prin convenția părților. A se vedea: *R. Sanilevici*, op. cit., p. 118; *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 300.

către client a modului în care antreprenorul a executat lucrarea¹. Lucrarea poate fi recepționată integral sau pe părți. Potrivit dispozițiilor art. 1482 C.civ., poate fi recepționată pe părți, lucrarea care este susceptibilă de măsurare sau care are mai multe bucăți. De asemenea, legiuitorul prezumă că părțile plătite au fost verificate de către client.

Dacă clientul nu-și execută obligația de a recepționa lucrarea, acestuia îi va fi angajată răspunderea, potrivit dreptului comun. Drept urmare, antreprenorul este îndreptățit să ceară instanței de judecată daune-interese pentru depozitarea și conservarea lucrării, predarea silită a acesteia și plata prețului. Riscul pieririi lucrării va fi suportat de către client, după punerea sa în întârziere cu privire la recepția lucrării, chiar dacă materialele au fost procurate de către antreprenor.

b) plata prețului.

Prețul trebuie plătit de client la termenul și în locul stabilite de părți. În lipsă de stipulație contractuală contrară, prețul va fi plătit la momentul recepției lucrării.

Prețul lucrării de mare amploare trebuie să fie, potrivit dispozițiilor art. 1413 C.civ., determinat sau cel puțin determinabil în momentul contractării, sub sancțiunea nulității contractului. Dacă lucrarea însă este de mică amploare, jurisprudența și doctrina² au statuat în sensul că nu este necesar ca prețul să fie determinat sau determinabil³, în acest caz prezumându-se acceptarea de către client a prețului practicat de antreprenor⁴.

Prețul antreprizei poate fi exprimat în bani sau poate fi reprezentat de o altă prestație. Acesta poate fi un preț forfetar sau un preț de deviz (estimativ). Prețul forfetar este un preț global, care, potrivit dispozițiilor art. 1484 C.civ., nu poate fi modificat, pe motiv că s-a mărit prețul muncii sau al materialelor, că s-au efectuat modificări sau adăugiri la planul inițial, dacă acestea nu au fost aprobate de client, în scris.

Prețul de deviz este un preț stabilit pe articole și, spre deosebire de prețul forfetar, poate fi modificat. Prețul final al lucrării este determinat prin însumarea prețurilor de deviz și este cunoscut numai după executarea integrală a lucrării.

¹ L. Stănciulescu, op. cit., p. 276.

² Ibidem.

³ În cazul vânzării-cumpărării, caracterul nedeterminat al prețului atrage nulitatea contractului.

⁴ Dacă părțile au inserat în contract un pact comisoriu expres de gradul IV, atunci contractul se desființează de drept, fără intervenția instanței și independent de punerea în întârziere a antreprenorului.

În caz de neexecutare a obligației de plată a prețului, antreprenorul este îndreptățit:

- să invoce excepția de neexecutare a contractului, dacă, potrivit contractului, prețul trebuia plătit pe măsura executării lucrării de mare amploare;
- să ceară instanței constatarea executării lucrării, predarea ei silită și plata prețului.

§4. Încetarea contractului de antrepriză

Constituie cauze de încetare a contractului de antrepriză următoarele:

- denunțarea unilaterală de către oricare dintre părți a contractului, care nu conține un termen pentru executarea lucrării;
- rezilierea pentru neexecutare culpabilă a obligațiilor¹;
- rezilierea convențională;
- imposibilitatea fortuită de executare;

Numai imposibilitatea definitivă de executare atrage încetarea contractului, cea temporară suspendând doar executarea.

- moartea antreprenorului.

Potrivit dispozițiilor art. 1485 C.civ., antrepriza (contract *intuitu personae*) încetează prin moartea antreprenorului. Art. 1486 C.civ., stabilește însă obligația clientului de a plăti succesorilor antreprenorului valoarea muncii prestate și a materialelor utilizate, în măsura în care acestea sunt folositoare beneficiarului lor.

Secțiunea a 3-a. Unele reguli speciale privind antrepriza de construcții

§1. Noțiunea și reglementarea legală a antreprizei de construcții

Antrepriza de construcții este o varietate a contractului de antrepriză. În temeiul contractului de antrepriză, antreprenorul se obligă să construiască o clădire, pe riscul său și în mod independent, pentru client, în schimbul unui preț.

¹ Este vorba de rezilierea judiciară, care nu o exclude pe cea convențională.

Antreprenor de construcții poate fi numai o persoană, fizică sau juridică, autorizată în condițiile legii¹.

Obiectul² contractului de antrepriză de construcții poate fi circumscris și altor activități decât construirea. Spre exemplu, în temeiul unui astfel de contract, antreprenorul se poate obliga la reconstruire, consolidare, modificare, extindere sau alte asemenea lucrări. Aceste operațiuni pot privi nu numai construcțiile, ci și alte imobile precum: căi de comunicații, dotări subterane, împrejmuiri. De asemenea, antreprenorul se poate obliga la realizarea unor lucrări de instalații, de reparații la construcții sau de proiectare a lucrărilor la construcții.

Contractul de antrepriză, care are ca obiect construcțiile, trebuie să fie realizat sub forma înscrisului sub semnătură privată, cerută *ad probationem*.

În principiu, reglementarea problematicii antreprizei de construcții este asigurată de următoarele acte normative: Legea nr. 10/1995, cu modificările ulterioare, privind calitatea în construcții; Legea nr. 50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții³; Legea nr. 184/2001⁴, republicată, privind organizarea și exercitarea activității de arhitect.

§2. Autorizarea construcțiilor

Potrivit dispozițiilor art. 1 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, republicată și modificată, executarea lucrărilor de construcții este condiționată de obținerea unei autorizații. Autorizația este necesară atât în cazul activităților de construire, cât și al celor de desființare.

Autorizația de construire se eliberează pentru următoarele categorii de lucrări: construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere,

¹ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în M.Of. nr. 12 din 24 ianuarie 1995. Aceasta a fost modificată prin: H.G. nr. 498/2001 pentru actualizarea limitelor amenzilor contravenționale prevăzute la art. 33 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții; Legea nr. 587/2002 privind modificarea art. 40 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții; Legea nr. 123/2007 privind modificarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

² Cu privire la circumscrierea obiectului antreprizei de construcții, a se vedea I. Zinveliu, op. cit., pp. 302-305.

³ Această lege a fost republicată în M.Of. nr. 933 din 13 oct. 2004, însă a suferit numeroase modificări, inclusiv în 2009.

⁴ Această lege a fost republicată în M.Of. nr. 771 din 23 august 2004.

schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora [art. 3 lit. a) din Legea nr. 50/1991].

Autorizație de construire sau de desființare poate solicita deținătorul titlului de proprietate asupra imobilului ori deținătorul altui act, care conferă dreptul de construire sau de desființare.

Emiterea autorizației de construire sau de desființare constituie atributul exclusiv al președinților consiliilor județene, primarului general al Municipiului București, primarilor municipiilor, primarilor sectoarelor Municipiului București și primarilor orașelor și ai comunelor, după caz¹ (art. 4 din Legea nr. 50/1991).

Organul administrativ competent are obligația de a elibera autorizația în termen de 30 de zile, de la data depunerii cererii. Cererea solicitantului trebuie să fie însoțită de:

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului de proprietate asupra terenului și/sau a construcțiilor;
- proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor;
- avizele și acordurile necesare, stabilite prin certificatul de urbanism;
- dovada achitării taxelor legale.

Certificatul de urbanism este actul de informare care provine de la autoritatea competentă și care îndeplinește următoarele funcții [art. 6 alin. (1) din Legea nr. 50/1991]:

- face cunoscute solicitantului elementele privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la momentul solicitării;

- stabilește cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului;

- stabilește avizele și acordurile legale necesare în vederea autorizării.

Potrivit art. 6 alin. (5) din Legea nr. 50/1991, certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor se elaborează, în temeiul dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 50/1991, numai de către colective tehnice de specialitate, se însușește și se semnează numai de cadre tehnice cu pregătire superioară în domeniul arhitecturii, construcțiilor și instala-

¹ Instanța de judecată nu poate emite o hotărâre care să țină locul unei autorizații de construire sau de desființare și nici nu poate obliga autoritatea administrativă competentă să emită actul. A se vedea, spre exemplu, C.S.J., secția de contencios administrativ, decizia nr. 692/1994, în Jurisprudența C.S.J. 1994, p. 54.

țiilor pentru construcții¹. În aceleași condiții se emite și autorizația de desființare [art. 8 alin. (2) din Legea nr. 50/1991].

Autorizația de construire este valabilă pentru o perioadă de cel mult 12 luni de la data emiterii și poate fi prelungită, o singură dată, pentru încă o perioadă de maxim 12 luni.

Sunt exceptate de la obligația autorizării, lucrările care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor sau aspectul arhitectural al acestora, precum: reparații la acoperișuri, învelitori sau terase; reparații și înlocuiri de tâmplărie; zugrăveli și vopsitorii interioare și altele asemenea (art. 11 din Legea nr. 50/1991).

Executarea lucrărilor menționate de lege fără autorizație (de construire sau de desființare) constituie, în puterea art. 24 din Legea nr. 50/1991, infracțiune.

§3. Subantrepriza

Deși, în principiu, antrepriza este un contract *intuitu personae*, totuși, în cazul antreprizei de construcții este admisă subantrepriza², dacă părțile nu au stipulat contrariul. Subantrepriza este admisă, în cazul în care numai partea de conducere și de organizare a lucrării a fost contractată *intuitu personae*. Într-o astfel de ipoteză, antreprenorul poate angaja, la rândul său, alți antreprenori pentru realizarea efectivă a lucrării.

Subantrepriza este un nou contract de antrepriză, astfel încât în temeiul acesteia se stabilesc raporturi juridice numai între antreprenor și subantreprenori³, clientul neavând acțiune contractuală împotriva acestora din urmă⁴.

¹ Sunt exceptate de la aceste reguli, în temeiul dispozițiilor art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991, clădirile pentru locuințe cu parter și parter plus un etaj și anexele gospodărești situate în mediul rural și în satele care aparțin orașelor, precum și construcțiile provizorii.

² Este posibilă și în cazul celorlalte genuri de antrepriză, însă este întâlnită practic numai în cazul antreprizei de construcții. Codul civil nu reglementează în mod expres subantrepriza, însă, făcând referire, în art. 1487-1489, la persoanele folosite de antreprenor la realizarea lucrării, o admite implicit.

³ Subantreprenorii nu trebuie confundați cu coantreprenorii, aceștia din urmă contractând direct cu clientul.

⁴ Clientul și subantreprenorii se pot acționa, numai pe calea acțiunii oblice, subrogându-se în drepturile antreprenorului.

țiilor pentru construcții¹. În aceleași condiții se emite și autorizația de desființare [art. 8 alin. (2) din Legea nr. 50/1991].

Autorizația de construire este valabilă pentru o perioadă de cel mult 12 luni de la data emiterii și poate fi prelungită, o singură dată, pentru încă o perioadă de maxim 12 luni.

Sunt exceptate de la obligația autorizării, lucrările care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor sau aspectul arhitectural al acestora, precum: reparații la acoperișuri, învelitori sau terase; reparații și înlocuiri de tâmplărie; zugrăveli și vopsitorii interioare și altele asemenea (art. 11 din Legea nr. 50/1991).

Executarea lucrărilor menționate de lege fără autorizație (de construire sau de desființare) constituie, în puterea art. 24 din Legea nr. 50/1991, infracțiune.

§3. Subantrepriza

Deși, în principiu, antrepriza este un contract *intuitu personae*, totuși, în cazul antreprizei de construcții este admisă subantrepriza², dacă părțile nu au stipulat contrariul. Subantrepriza este admisă, în cazul în care numai partea de conducere și de organizare a lucrării a fost contractată *intuitu personae*. Într-o astfel de ipoteză, antreprenorul poate angaja, la rândul său, alți antreprenori pentru realizarea efectivă a lucrării.

Subantrepriza este un nou contract de antrepriză, astfel încât în temeiul acesteia se stabilesc raporturi juridice numai între antreprenor și subantreprenori³, clientul neavând acțiune contractuală împotriva acestora din urmă⁴.

¹ Sunt exceptate de la aceste reguli, în temeiul dispozițiilor art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991, clădirile pentru locuințe cu parter și parter plus un etaj și anexele gospodărești situate în mediul rural și în satele care aparțin orașelor, precum și construcțiile provizorii.

² Este posibilă și în cazul celorlalte genuri de antrepriză, însă este întâlnită practic numai în cazul antreprizei de construcții. Codul civil nu reglementează în mod expres subantrepriza, însă, făcând referire, în art. 1487-1489, la persoanele folosite de antreprenor la realizarea lucrării, o admite implicit.

³ Subantreprenorii nu trebuie confundați cu coantreprenorii, aceștia din urmă contractând direct cu clientul.

⁴ Clientul și subantreprenorii se pot acționa, numai pe calea acțiunii oblice, subrogându-se în drepturile antreprenorului.

Ca și sublocățiunea, subantrepriza trebuie să respecte condițiile principale din contractul de antrepriză și să nu fie interzisă printr-o clauză contractuală.

În ipoteza subantreprizei, antreprenorul stabilește următoarele două categorii de raporturi juridice:

- raporturi de antrepriză cu clientul;
- raporturi de subantrepriză cu subantreprenorii.

În baza art. 1487 C.civ., antreprenorul este cel care răspunde față de client pentru lucrarea realizată de subantreprenori, subantrepriza neproducând efecte față de client. Antreprenorul însă nu răspunde pentru prejudiciile cauzate de subantreprenori, terților, întrucât subantreprenorii realizează activitatea independent, pe riscul lor, nefiind prepuși ai antreprenorului.

În concluzie, subantrepriza reprezintă contractul prin care o persoană, numită subantreprenor, se obligă față de antreprenorul principal să execute, în totalitate sau în parte, lucrarea contractată de acesta din urmă cu clientul, în schimbul unui preț.

§4. Acțiunea directă a lucrătorilor

Art. 1488 C.civ. conferă lucrătorilor¹ întrebuințați la clădirea unui edificiu posibilitatea de a reclama plata muncii lor, direct de la client, în măsura în care acesta este dator către antreprenor, în momentul cererii.

Așadar, textul de lege menționat îi apără pe lucrători de starea de insolabilitate a antreprenorului. În lipsa acestei stipulații legale, lucrătorii ar fi avut în contra clientului numai o acțiune indirectă și asupra lor s-ar fi răsfrânt efectele stării de insolabilitate a antreprenorului, suportând concursul celorlalți creditori ai acestuia.

Preocupat de protejarea drepturilor lucrătorilor folosiți de antreprenor la realizarea lucrării, Codul civil, în art. 1737 și art. 1742, reglementează în favoarea acestora privilegiul imobiliar.

§5. Răspunderea pentru calitatea construcției

Potrivit dispozițiilor art. 1483 C.civ., pentru calitatea construcției este angajată răspunderea antreprenorului și a arhitectului. Garanția cu privire la orice vicii ascunse ale construcției este circumscrisă unui termen de 10

¹ Zidari, lemnari și alți lucrători.

ani, iar garanția cu privire la viciile care afectează structura de rezistență a construcției coincide cu durata de existență a acesteia.

Codul civil permite modificarea convențională a răspunderii antreprenorului și arhitectului, numai în sensul agravării acesteia, nu și în sensul limitării sau înlăturării ei.

Dreptul la acțiune în garanție se prescrie în termen de 6 luni, dacă viciile au fost ascunse fără viclenie și, respectiv, de 3 ani, dacă au fost ascunse cu viclenie. Termenele de prescripție încep să curgă de la data descoperirii viciilor, însă acțiunea nu poate fi introdusă decât înăuntrul termenelor menționate (10 ani de la predare sau durata de existență a construcției).

Clientului îi revine sarcina probei, acesta trebuind să dovedească existența viciului. Întrucât culpa antreprenorului este prezumată relativ, acesta trebuie să facă dovada unei cauze exoneratoare de răspundere (art. 1082-1083 C.civ.).

Răspunderea va aparține arhitectului și nu antreprenorului, dacă acesta din urmă face dovada că viciul construcției are drept cauză proiectul realizat de arhitect.

Prin dispozițiile Legii nr. 10/1995, s-a instituit sistemul calității în construcții. Acesta are menirea de a asigura realizarea și exploatarea unor construcții, care să corespundă următoarelor cerințe:

- rezistență și stabilitate;
- siguranță în exploatare;
- siguranță la foc;
- igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului;
- izolație termică, hidrofugă și economie de energie;
- protecție împotriva zgomotului.

Pentru lipsa calității construcțiilor, va fi angajată răspunderea factorilor implicați în conceperea, realizarea și utilizarea acestora. Sunt asemenea factori: investitorii, cercetătorii, proiectanții, verificatorii de proiecte, fabricanții și furnizorii de produse pentru construcții, executanții, proprietarii, utilizatorii, responsabili tehnici cu execuția, experții tehnici, autoritățile publice și asociațiile profesionale de profil¹.

¹ Cu privire la răspunderea acestor factori, a se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., pp. 282-287.

Capitolul VIII

Contractul de mandat

Secțiunea 1. Mandatul cu reprezentare

Subsecțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice, condițiile de validitate și dovada contractului de mandat

§1. Noțiunea și reglementarea legală a contractului de mandat. Delimitarea contractului de mandat de alte contracte înrudite

Mandatul este contractul în baza căruia o persoană, numită mandatar, se obligă să încheie acte juridice pe seama unei alte persoane numită mandant, de la care a primit o împuternicire în acest sens (art. 1532 C.civ.)¹.

În principiu, contractul de mandat este cu titlu gratuit, însă legea, care numai prezumă gratuitatea acestui contract, nu interzice remunerarea mandatarului pentru executarea mandatului. Dimpotrivă, în cazul în care mandatarul este un profesionist, prezumția de gratuitate nu mai operează, contractul de mandat devenind, ca regulă, cu titlu gratuit. Nimic, însă, nu împiedică părțile să stipuleze că mandatarul profesionist nu va fi remunerat pentru aducerea la îndeplinire a împuternicirii primite.

Problema delimitării contractului de mandat de alte contracte înrudite se pune, numai în cazul mandatului remunerat. Numai într-o astfel de ipoteză pot fi identificate anumite elemente de asemănare între contractul de mandat și alte contracte, precum cel de muncă sau cel de antrepriză.

Deși se aseamănă cu cele două contracte menționate, totuși mandatul se deosebește net de acestea. În primul rând, mandatul are ca obiect încheierea de acte juridice, în timp ce contractul de muncă și contractul de antrepriză au ca obiect executarea de acte sau fapte materiale și intelectuale.

În al doilea rând, mandatarul îl reprezintă pe mandant în temeiul unei împuterniciri, în timp ce salariatul nu-l reprezintă pe angajator (subor-

¹ Problematika contractului de mandat este reglementată de Codul civil român în Cartea a III-a, Titlul IX „Despre mandat”.

donându-i-se însă acestuia)¹, iar antreprenorul execută lucrarea, în mod independent, fiind exclusă o reprezentare a clientului.

Poate fi întâlnită, însă, și ipoteza în care salariatul beneficiază din partea angajatorului de o împuternicire², caz în care cel dintâi dobândește calitatea de mandatar, iar cel din urmă calitatea de mandant. Într-o astfel de situație, se vor stabili raporturi specifice contractului de mandat, între mandatar și terțul contractant, pe de o parte și între mandatar și mandant, pe de altă parte. Datorită, însă, existenței raporturilor de muncă între mandant și mandatar, regulile mandatului vor fi parțial înlocuite cu cele care guvernează raporturile de muncă³.

Similar, poate beneficia de o împuternicire⁴ din partea clientului și antreprenorul, caz în care, între aceștia, se stabilesc raporturi specifice contractului de mandat.

Se impune, de asemenea deosebirea mandatarului de trimis sau de mesager. Pe de o parte, trimisul execută pentru beneficiar numai servicii și nu încheie pe seama acestuia din urmă acte juridice, iar, pe de altă parte, trimisul nu-l reprezintă pe beneficiarul serviciilor. Mai degrabă, activitatea trimisului formează obiectul contractului de antrepriză și nu al celui de mandat⁵.

Nici avocatul, care oferă clientului său numai consultații sau asistență juridică, nu are calitatea de mandatar. Această calitate este dobândită de avocat, numai în ipoteza în care clientul l-a mandatat să-l reprezinte într-un litigiu dedus judecății⁶.

¹ Subordonarea caracterizează numai raporturile de muncă, nu și pe cele generate de contractul de mandat.

² Spre exemplu, salariatul este împuternicit de angajator să cumpere anumite bunuri, așadar să încheie pentru acesta din urmă anumite acte juridice.

³ Spre exemplu, salariatul este obligat să accepte și să execute mandatul sau răspunderea salariatului este guvernată de regulile dreptului muncii și nu de cele specifice contractului de mandat. A se vedea în acest sens *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. II, ediția a IV-a actualizată de *L. Mihai* și *R. Popescu*, Ed. Universul Juridic, București, 2006, pp. 216-217.

⁴ Spre exemplu, antreprenorul este împuternicit de către client să obțină avizele și autorizațiile necesare realizării construcției.

⁵ A se vedea *L. Stănciulescu*, *op. cit.*, p. 217.

⁶ Cât privește delimitarea contractului de mandat de alte contracte înrudite, a se vedea și: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, *op. cit.*, pp. 216-217; *L. Stănciulescu*, *op. cit.*, pp. 219-220.

§2. Caracterele juridice ale contractului de mandat

Contractul de mandat prezintă următoarele caractere juridice:

a) *este, în principiu, un contract cu titlu gratuit;*

Așa cum am arătat, art. 1532 C.civ.¹ consacră expres caracterul gratuit al mandatului, însă părțile, prin voința lor, pot insera în contract obligația mandantului de a-l remunera pe mandatar. Prin dispozițiile cu caracter dispozitiv ale Codului civil, numai se prezumă gratuitatea mandatului. Prezumția relativă de gratuitate nu mai operează însă, dacă mandatarul este un profesionist.

b) *este contract unilateral*, în ipoteza în care părțile nu au stipulat obligația mandantului de a-l remunera pe mandatar, nefiind astfel înlăturată prezumția relativă de gratuitate a mandatului. În ipoteza contrară, contractul de mandat prezintă caracter sinalagmatic, întrucât sunt stipulate obligații în sarcina ambelor părți.

c) *este un contract consensual;*

Mandatul se formează, în mod valabil, prin simplul acord de voință al părților, nefiind supus nici unei exigențe relativ la formă. Drept urmare, dovada mandatului se realizează în condițiile dreptului comun (art. 1191 C.civ.), fiind interzisă proba cu martori, dacă valoarea actului încheiat de mandatar are o valoare ce depășește suma de 2,5 bani. Numai în ipoteza mandatului tacit, dovada acestuia se poate realiza, atât între părți, cât și față de terți, prin orice mijloc de probă.

În practică, însă, de cele mai multe ori, dovada mandatului se realizează printr-un înscris ce poartă, ca regulă, denumirea de procură sau de împuternicire. De asemenea, este folosit în practică, în același scop, termenul de „delegație”. În literatura de specialitate², însă, este criticată folosirea acestui termen, întrucât aceasta generează confuzii juridice.

¹ Art. 1534 C.civ. prevede că: „Mandatul este fără plată când nu s-a stipulat contrariul”.

² Cu privire la criticile formulate împotriva folosirii termenului „delegație” în sens de probă a mandatului, la care achiesăm, considerându-le întemeiate, a se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 218, nota subsolică 4; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 219. Relativ la problematica delegației, operațiune ce implică trei părți (delegat, delegant și delegatar), a se vedea *L. Pop*, Delegația în dreptul civil român, cale de realizare a dinamicii obligațiilor, în *Dreptul* nr. 7/2006, p. 29.

d) *contract intuitu personae*.

Contractul de mandat este încheiat în considerarea calităților mandatarului, care este ținut să îndeplinească personal mandatul. Părțile, însă, prin voința lor, pot înlătura acest caracter, dând posibilitatea mandatarului să-și substituie o terță persoană, care să îndeplinească însărcinarea primită, în tot sau numai în parte.

§3. Condițiile de validitate ale contractului de mandat

3.1. Capacitatea părților

Capacitatea părților contractului de mandat este guvernată, în principiu, de regulile generale în materie (art. 948-950 C.civ.). În materia contractului de mandat, întâlnim însă și următoarele aspecte specifice:

- mandantul trebuie să aibă capacitatea necesară pentru a încheia actul cu a cărui îndeplinire îl însărcinează pe mandatar, capacitatea acestuia fiind apreciată în funcție de natura actului (de conservare, de administrare sau de dispoziție), care se încheie prin intermediul mandatarului¹. Altfel spus, mandantul trebuie să dețină el însuși capacitatea de a încheia actul cu a cărui îndeplinire îl împuternicește pe mandatar. Dacă, spre exemplu, mandatarul este împuternicit cu încheierea unui act de dispoziție, mandantul trebuie să dețină el însuși capacitate deplină de exercițiu. Dimpotrivă, mandantul poate fi o persoană cu capacitate restrânsă de exercițiu, dacă împuternicirea dată mandatarului vizează încheierea unui act de administrare.

O parte a literaturii de specialitate², însă, apreciază că mandantul trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu, în cazul în care contractul de mandat este cu titlu oneros, chiar dacă mandatarul este împuternicit cu îndeplinirea unui act de administrare. Alături de alți autori³, considerăm că această soluție nu este justă, întrucât capacitatea mandantului trebuie apreciată în funcție de natura actului cu a cărui încheiere este împuternicit mandatarul și nu în funcție de natura mandatului (cu titlu oneros sau cu

¹ A se vedea: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, ediție îngrijită de D. Rădescu, Ed. All Beck, București, 2002, p. 618; Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 225; L. Stănciulescu, op. cit., p. 221.

² A se vedea: R. Sanilevici, op. cit., p. 210; L. Stănciulescu, op. cit., p. 221.

³ A se vedea: Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 225, nota subsolică 2; Gh. Beleiu, *Drept civil. Persoanele*, Universitatea din București, 1982, p. 120.

titlu gratuit). De altfel, caracterul oneros al unui act nu atrage automat calificarea acestuia ca fiind un act de dispoziție.

Incapacitatea mandantului atrage anulara contractului de mandat, aceasta putând fi invocată, cu titlu de derogare de la regulile generale în materie, și de către mandatar. În acest mod, mandatarul evită angajarea răspunderii sale față de terțul cu care a contractat pentru îndeplinirea împuternicirii primite.

- în toate cazurile, însă, mandatarul trebuie să aibă capacitatea de a face acte de dispoziție¹. Spre deosebire de mandatar care, întotdeauna, trebuie să fie o persoană cu deplină capacitate de exercițiu, trimisul sau mesagerul poate fi și o persoană cu capacitate restrânsă de exercițiu, acesta trebuind să dețină numai discernământul necesar pentru îndeplinirea activității sale.

3.2. Consimțământul părților

Potrivit art. 1533 C.civ., mandatul poate fi expres sau tacit, așa cum și acceptarea ofertei de mandat poate fi tacită, rezultând din executarea mandatului de către mandatar.

Mandatul expres se caracterizează prin existența unei împuterniciri scrise, care stabilește puterea de reprezentare a mandatarului și limitele acesteia. Dimpotrivă, *mandatul tacit* rezultă din împrejurări de fapt, care fac neîndoielnică intenția părților².

Dovada mandatului expres se face, așa cum am arătat, potrivit regulilor instituite de art. 1191 C.civ., în timp ce dovada mandatului tacit se poate face prin orice mijloc de probă (indiferent de valoarea actului încheiat prin reprezentare), întrucât el rezultă din împrejurări de fapt.

Mandatul tacit nu trebuie confundat cu *mandatul aparent*. În cazul mandatului tacit, există neîndoielnic voința mandantului de a fi reprezentat, în timp ce mandatul aparent se caracterizează prin aceea că mandantul

¹ A se vedea: S. Ghimpu, S. Grosu, Capacitatea și reprezentarea persoanelor fizice, Ed. Științifică, București, 1961, p. 323; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 226; R. Sanilevici, op. cit., pp. 201-202; I. Zinveliu, op. cit., p. 331. A fost exprimată, însă și opinia contrară, potrivit căreia mandatarul trebuie să dețină numai discernământ, întrucât efectele actului încheiat de acesta se produc exclusiv față de mandant. A se vedea, în acest sens: D. Cosma, op. cit., p. 96; E. Safta-Romano, op. cit., pp. 14-15.

² Spre exemplu, primirea de către o persoană a buteliei de aragaz în vederea reîncărcării la unitatea specializată. A se vedea C.S.J., secția civilă, decizia nr. 335/1991, în Deciziile C.S.J. 1990-1992, pp. 62-64.

este reprezentat fără voia sa (el nu a dat o împuternicire de reprezentare mandatarului).

Mandatul tacit produce aceleași efecte, ca și un mandat expres. Mandatul aparent, însă, produce efecte, numai dacă terții au contractat cu credința scuzabilă și legitimă că mandatarul aparent este reprezentantul mandantului¹. Într-o astfel de ipoteză, asupra mandantului, deși reprezentat fără voia sa, se vor răsfrânge efectele actelor încheiate de mandatarul aparent. Astfel, mandantul are o dublă opțiune:

- fie, să ratifice actele încheiate de mandatarul aparent și astfel mandatul aparent se transformă într-un mandat propriu-zis;

- fie, să nu ratifice mandatul aparent, să execute obligațiile rezultate din actele încheiate de mandatarul aparent și apoi să se îndrepte împotriva acestuia din urmă, pe calea răspunderii civile delictuale.

3.3. Obiectul și întinderea mandatului

Întotdeauna, contractul de mandat are ca obiect principal încheierea de acte juridice², actele materiale³ putând avea numai un caracter accesoriu. Potrivit regulilor generale în materie, obiectul mandatului trebuie să fie determinat, posibil și licit. Aceste caractere vizează în fapt obiectul derivat al mandatului⁴. Nu pot forma obiectul mandatului, actele strict personale.

Cât privește întinderea mandatului, Codul civil, în art. 1535, face referire la mandatul general și la mandatul special. *Mandatul general* acordă mandatarului puterea de a se ocupa de toate treburile mandantului (*procuratio omnium bonorum*), în timp ce *mandatul special* se dă, fie pentru o singură „afacere”, fie pentru mai multe operațiuni, dar care sunt determinate (*procuratio unicus rei*)⁵.

Legea cere, în mod expres, ca mandatul să fie special, ori de câte ori mandatarul este împuternicit a realiza un act de dispoziție pentru mandant.

¹ Întâlnim, spre exemplu, un mandat aparent, în ipoteza în care mandatul a fost revocat, însă acest fapt nu a fost adus și la cunoștința terților (art. 1554 C.civ.).

² Spre exemplu, acceptarea unei moșteniri sau denunțarea unui contract de locațiune, încheiat pe durată nedeterminată.

³ Constituie astfel de acte, spre exemplu, verificarea bunului ce urmează a fi cumpărat.

⁴ Cu privire la problematica obiectului derivat al raportului juridic a se vedea I. Genoiu, *Raportul juridic*, op. cit., pp. 267-268.

⁵ Relativ la problematica mandatului special, a se vedea M. Dușu, *Considerații referitoare la mandatul special*, în *Dreptul* nr. 4/2006, pp. 183-190.

Potrivit art. 1536 alin. (1) C.civ., mandatul conceput în termeni generali dă dreptul mandatarului, numai la încheierea de acte de conservare și de administrare.

Atât în cazul mandatului special, cât și în cazul celui general, mandatarul nu poate depăși limitele puterilor acordate de către mandant, depășirea acestora atrăgând angajarea răspunderii.

3.4. Cauza contractului

Cauza mandatului reprezintă scopul urmărit de părți la încheierea contractului și constă într-un scop imediat, respectiv reprezentarea contraprestației și un scop mediat, respectiv satisfacerea unei trebuințe. Cauza mandatului trebuie să îndeplinească condițiile generale prevăzute de art. 967 alin. (2) C.civ.: să existe, să fie reală, să fie licită și morală.

3.5. Forma contractului

Așa cum am arătat, ca regulă, mandatul este un contract consensual, putând îmbrăca formă scrisă sau verbală și chiar tacită.

În practică, însă, mandatul se materializează într-un înscris cu caracter unilateral, numit procură sau împuternicire, a cărei validitate este asigurată, independent de realizarea unei forme speciale.

Ca *negotium*, procura, act juridic unilateral, exprimă voința mandantului. Ca *instrumentum*, procura cuprinde limitele puterilor acordate mandatarului. Rigoarea formei scrise este menită să protejeze terții, care au astfel posibilitatea de a verifica puterile mandatarului și limitele în care acesta poate contracta, în numele și pe seama mandantului.

Regula consensualismului, în materia mandatului, comportă însă două excepții:

- procura va îmbrăca formă autentică, dacă mandatarul este împuternicit să încheie un act solemn¹;

- procura va îmbrăca formă solemnă, indiferent de forma actului care se încheie prin reprezentant, dacă legea prevede în mod expres aceasta.

Este consacrată, așadar, ceea ce în literatura de specialitate² este cunoscută sub denumirea de *regula simetriei formelor*. Această regulă nu trebuie respectată, însă, în ipoteza în care părțile au convenit ca actul încheiat

¹ Spre exemplu, mandatarul este împuternicit să cumpere un teren.

² A se vedea: L. Stănciulescu, op. cit., p. 222; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 218-219; D. Macovei, I.E. Cadariu, op. cit., p. 231.

de mandatar cu terțul să se realizeze în formă autentică, din rațiuni de probațiune și nu de validitate¹.

§4. Dovada contractului de mandat

Așa cum am arătat, mandatul poate fi expres sau tacit, această distincție prezentând importanță și pe tărâmul probațiunii.

Astfel, mandatul expres poate dovedit, atât de către părți, cât și de către terțul cu care contractează mandatarul², potrivit regulilor dreptului comun (art. 1191 C.civ.). Așadar, dacă valoarea obiectului actului încheiat de către mandatar depășește suma de 2,5 bani sau dacă legea a instituit expres exigența formei scrise, independent de valoarea obiectului contractului, mandatul poate fi dovedit numai prin înscris (autentic sau sub semnătură privată) sau printr-un început de dovadă scrisă, completat cu martori. În mod excepțional, în caz de imposibilitate de procurare a dovezii scrise, legiuitorul permite părților să dovedească existența mandatului cu martori. În orice caz, proba cu martori nu poate fi folosită pentru a dovedi împotriva sau peste cuprinsul înscrisului³.

Dovada mandatului tacit se poate realiza însă, atât de către părți și de terțul cu care contractează mandatarul, cât și de către alți terți, prin orice mijloc de probă, indiferent de valoarea obiectului contractului. Această

¹ A se vedea și Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 1841/1971, în Repertoriu..., 1969-1975, p. 141. Orientarea doctrinei contravine, însă, dispozițiilor art. 58 din Legea nr. 36/1995 (Legea notarilor publici și a activității notariale), care dispun în sensul că: „părțile pot fi reprezentate la autentificare printr-un mandatar cu procură specială autenticată”. Așadar, legea care reglementează activitatea notarială statuează obligativitatea autenticității împuternicirii, independent de faptul că actul ce urmează a fi încheiat de către mandatar este sau nu un act solemn, în puterea legii. În ceea ce ne privește, considerăm că opinia doctrinară este justă și, drept urmare, o susținem. Nu putem, însă, să facem abstracție de dispozițiile legii menționate, a căror vigoare se află deasupra oricărui dubiu. *De lege ferenda*, propunem modificarea dispozițiilor legale menționate, astfel încât să fie valorificată întru totul opinia justă a literaturii de specialitate.

² Pentru ceilalți terți, contractul de mandat reprezintă un simplu fapt juridic, astfel încât acesta poate fi dovedit prin orice mijloc de probă.

³ În schimb, nu sunt aplicabile, în materia contractului de mandat, formalitatea multiplului exemplar (obiectul contractului de mandat fiind reprezentat exclusiv de acte juridice) și regula multiplului exemplar (procura fiind un act juridic unilateral).

soluție este aplicabilă, numai cât privește dovada existenței mandatului, contractul încheiat de către mandatar cu terțul contractant trebuind să îmbrace forma scrisă *ad probationem*.

Odată dovedită existența mandatului, conținutul și întinderea împuternicirii se vor determina prin interpretarea clauzelor contractului, fiind admis orice mijloc de probă.

Dacă nu a putut fi dovedită existența contractului de mandat, raporturile dintre părți vor fi guvernate de regulile gestiunii de afaceri (dacă sunt întrunite condițiile cerute de lege în acest sens) sau ale îmbogățirii fără justă cauză¹.

Subsecțiunea a 2-a. Varietăți de mandat

§1. Actul cu sine însuși

Dacă mandatarul încheie actul cu care a fost împuternicit cu sine-însuși, suntem în prezența operațiunii juridice ce poartă denumirea de act cu sine însuși.

Spre exemplu, mandatarul care a fost împuternicit de mandant să vândă un teren, îl cumpără chiar el. Întrucât mandatarul este interesat să obțină terenul la un preț cât mai mic, mandantul poate cere anularea actului de vânzare-cumpărare, interesele sale putând fi neglijate. Dacă părțile, însă, prin voința lor, au stipulat în contract o astfel de posibilitate sau clauzele actului sunt formulate astfel încât să nu fie vătămate interesele mandantului, actul de vânzare-cumpărare, încheiat în condițiile menționate, este valabil.

§2. Dubla reprezentare²

Dacă mandatarul îndeplinește calitatea de reprezentant, atât al vânzătorului, cât și al cumpărătorului, suntem în prezența dublei reprezentări. În această ipoteză există riscul ca mandatarul să neglijeze interesele unuia dintre mandanți, motiv pentru care, acesta poate cere anularea actului. Actul va fi totuși valabil și va produce efecte juridice, dacă mandanții, în

¹ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil, Contracte..., op. cit., p. 225.

² Actul su sine-însuși și dubla reprezentare sunt denumite, în literatura de specialitate, „autocontract”, întrucât contractul este încheiat „pentru două părți diferite, de voința unei singure persoane, care acționează într-o dublă calitate”. A se vedea, în acest sens, *D. Cosma*, op. cit., p. 83.

cunoștință de cauză, au autorizat o astfel de operațiune sau au formulat clauzele actului, astfel încât interesele lor să nu fie vătămăte.

Atât în cazul actului cu sine însuși, cât și în cazul dublei reprezentări, partea ale cărei interese sunt vătămăte poate cere anularea actului, fie pentru dol prin reticență, fie pentru nerespectarea obligației de fidelitate față de mandant¹.

§3. Mandatul în interes comun

În cazul mandatului în interes comun (*procuratio in rem suam*), mandatarul încheie actul cu un terț, în numele și pe seama mandantului, alături de care este cointerestat. Spre exemplu, mandantul și mandatarul sunt coproprietarii unui teren. Unul dintre coproprietari îl împuternicește pe celălalt coproprietar să vândă cota sa parte din bunul comun, dar și mandatarul va vinde, prin același act, cota sa parte din bunul în cauză. În această ipoteză, mandatarul încheie actul de vânzare-cumpărare cu un terț, numai că, alături de mandant, este și cel dintâi cointerestat².

Spre deosebire de primele două varietăți de mandat, în cazul mandatului în interes comun, nu se pune problema nulității actului încheiat de mandatar.

Subsecțiunea a 3-a. Efectele contractului de mandat

Contractul de mandat generează două categorii de efecte: între părți și față de terți. Între mandant și mandatar se stabilesc raporturi juridice specifice contractului de mandat, acestora revenindu-le obligații corelative. Astfel, mandatarul este ținut de obligația de a îndeplini mandatul și de a da mandantului socoteală cu privire la modul în care a adus la îndeplinire împuternicirea primită. În sarcina mandantului, cade obligația de a-l dezdăuna pe mandatar și de a-l remunera (în cazul în care mandatul este cu titlu oneros).

¹ A se vedea: J. Manoliu, Șt. Răuschi, op. cit., p. 7; D. Cosma, op. cit., pp. 83-86; L. Stănciulescu, op. cit., p. 223; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 230.

² Mandatul în interes comun nu trebuie confundat nici cu mandatul remunerat, întrucât, în cea de-a doua ipoteză, mandatarul este îndreptățit, potrivit dispozițiilor art. 1548 C.civ., la plata remunerației, chiar dacă nu a încheiat actul cu a cărui îndeplinire a fost însărcinat.

§1. Efecte între părți

1.1. Obligațiile mandatarului

a) îndeplinirea mandatului;

Potrivit dispozițiilor art. 1539 alin. (1) C.civ., mandatarul este ținut de obligația de a executa mandatul. Mandatarul își îndeplinește mandatul, dacă încheie actul cu care a fost împuternicit sau dacă a depus toate diligențele pentru a-l încheia.

Dacă mandatarul nu îndeplinește mandatul sau nu a depus toate diligențele necesare îndeplinirii, el datorează mandantului daune-interese, care să acopere prejudiciile suferite de acesta, ca urmare a nerealizării sau realizării necorespunzătoare a mandatului.

Culpa mandatarului este apreciată *in concreto*, dacă mandatul este cu titlu gratuit, iar dacă mandatul este remunerat, culpa mandatarului va fi apreciată *in abstracto* (art. 1540 C.civ.).

Mandatarul nu va răspunde, întrucât nu-i poate fi reținută culpa, în următoarele ipoteze:

- terțul contractant nu-și execută obligațiile asumate, iar mandatarului nu-i poate fi imputată culpa în alegerea acestuia și nici contractul de mandat nu prevede, în sarcina mandatarului, obligația de garanție pentru terțul contractant;

- bunul deținut în baza mandatului pierde fortuit, chiar dacă mandatarul l-ar fi putut salva, sacrificând un bun propriu¹.

b) obligația de a da socoteală;

În temeiul dispozițiilor art. 1541 C.civ., mandatarul trebuie să dea socoteală mandantului de modul în care a îndeplinit mandatul și trebuie să remită mandantului tot ceea ce a primit² în puterea mandatului, chiar dacă ceea ce a primit nu i s-ar fi convenit acestuia din urmă.

Mandatarul trebuie să remită mandantului bunurile și sumele de bani, primite în temeiul mandatului. Momentul în care trebuie restituite sumele de bani este diferit, după cum acestea au fost sau nu utilizate de mandatar, în folosul său. Astfel:

¹ Prevederile art. 1566 C.civ., incidente în materia contractului de comodat, nu sunt aplicabile și în materia contractului de mandat. A se vedea: C. Toader, Drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 220-221; L. Stănciulescu, op. cit., p. 224; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 232.

² Spre exemplu: bunuri, documente, sume de bani.

- sumele de bani neutilizate de mandatar produc dobânzi, din ziua în care i s-au cerut acestuia (art. 1544 C.civ.);

- sumele de bani utilizate de mandatar produc dobânzi, din ziua întrebuintării, independent de punerea în întârziere a debitorului.

Dacă mandatarul refuză să restituie sumele primite pentru mandant, acesta din urmă are la îndemână o acțiune personală, prescriptibilă în termenul general de prescripție. Acest termen începe să curgă de la data încetării contractului de mandat¹.

c) obligația de răspundere pentru faptele persoanei substituite în executarea contractului.

Deși, în principiu, contractul de mandat este încheiat *intuitu personae*, Codul civil permite mandatarului să-și substituie o terță persoană în executarea mandatului.

De asemenea, în principiu, răspunzător pentru executarea mandatului este substituitul, mandatarul fiind eliberat de sarcini. În mod excepțional însă, potrivit dispozițiilor art. 1542 alin. (1) C.civ. „mandatarul este răspunzător pentru acela pe care a substituit în gestiunea sa”, în următoarele două cazuri:

- când nu i s-a acordat de către mandant facultatea de substituire;

- când această facultate i-a fost acordată de către mandant, însă fără indicarea persoanei, iar persoana aleasă de către mandatar era cunoscută ca incapabilă și insolvabilă.

Alin. (2) al art. 1542 C.civ. prevede că mandantul are, în toate cazurile, o acțiune directă împotriva persoanei substituite, în timp ce aceasta din urmă poate acționa, împotriva mandantului, numai pe calea acțiunii oblice (art. 974 C.civ.).

În caz de pluralitate de mandatari, răspunderea acestora pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a mandatului este conjunctă, afară de cazul în care părțile au stipulat, de o manieră expresă, solidaritatea (art. 1543 C.civ.).

1.2. Obligațiile mandantului

a) dezdăunarea mandatarului;

Art. 1547 C.civ., stabilește în sarcina mandantului obligația de a-l dezdăuna pe mandatar cu privire la cheltuielile făcute cu îndeplinirea

¹ A se vedea: dispozițiile art. 7 alin. (1) sau (3) din Decretul nr. 167/1958; *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 233-234; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 225.

mandatului (avansuri și speze). Mandantul nu poate refuza, în absența culpei mandatarului, restituirea acestor cheltuieli, pe motivul că mandatul nu a fost îndeplinit sau că cheltuielile au fost exagerate (art. 1548 C.civ.).

Mandantul trebuie să plătească și dobânzi la sumele avansate de mandatar, care încep să curgă, potrivit art. 1550 C.civ., de la data efectuării plății, independent de punerea în întârziere a debitorului.

Mandantul trebuie să-l dezdăuneze pe mandatar și pentru pierderile suferite de acesta cu ocazia îndeplinirii mandatului, dacă nu-i poate fi imputată culpa (art. 1549 C.civ.)¹.

b) remunerarea mandatarului;

În ipoteza mandatului cu titlu oneros, mandantul este obligat să-l remunereze pe mandatar, dacă acesta din urmă a îndeplinit mandatul sau dacă neîndeplinirea împuternicirii nu-i poate fi imputată (art. 1547 C.civ.). Așadar, mandantul este scutit de obligația de a-l remunera pe mandatar, numai în ipoteza în care poate fi reținută culpa celui din urmă (art. 1548 C.civ.). Remunerația va trebui să respecte fidel cuantumul stabilit în contract, prin voința părților.

Dacă mandatarul a depășit termenul înăuntrul căruia trebuia să aducă la îndeplinire mandatul, dar mandantul se folosește de actul încheiat prin reprezentare, va subzista în sarcina celui din urmă obligația de remunerare².

Dacă mandatarul a fost împuternicit cu încheierea actului de mai mulți mandanți, acestora le incumbă solidar obligațiile de dezdăunare și de remunerare (art. 1551 C.civ.). Dacă, în caz de pluralitate a mandatarilor, regula este divizibilitatea răspunderii, în cazul pluralității mandanților, legea instituie regula solidarității.

¹ În literatura de specialitate, se apreciază că formularea textului legal este generoasă (largă) și, în consecință, se impune ca instanțele judecătorești să aibă în vedere numai acele pagube suferite de mandatar, fără vreo culpă din partea sa, care sunt ocazionate de activitățile desfășurate de mandatar în executarea mandatului și nu alte pagube care nu au nici o legătură cu executarea mandatului. A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 237. Constituie un exemplu de pagubă cauzată de executarea mandatului, acea pagubă rezultată din accidentul întâmplat cu ocazia dirigerii unor lucrări făcute pentru mandant. A se vedea, în acest sens, *D. Alexandresco*, *Principiile dreptului civil român*, vol. IV, București, 1926, p. 433.

² A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 237-238.

c) dreptul de retenție al mandatarului.

Doctrina¹ admite că mandatarul poate reține bunurile, dobândite în temeiul mandatului, pentru mandant, atâta vreme cât acesta din urmă nu-și îndeplinește obligația de dezdăunare.

§2. Efecte față de terți

2.1. Raporturile între mandant și terți

Între mandant și terți se stabilesc raporturi juridice directe, întrucât mandatarul încheie actul în numele și pe seama mandantului. Toate efectele actelor juridice încheiate de mandatar cu terții sunt suportate de către mandant. El va deveni creditor, respectiv debitor, în contractul încheiat de mandatar cu terții, dacă reprezentantul nu a depășit limitele împuternicirii primite.

Dacă mandatarul încheie cu terții acte, cu depășirea limitelor împuternicirii, mandantul este obligat, numai în măsura în care a ratificat expres sau tacit aceste acte (art. 1546 alin. (2) C.civ.) – *ratihabitio mandato aequiparatur*.

Dacă mandantul nu ratifică actele încheiate de către mandatar cu terții, cu depășirea limitelor împuternicirii și dacă nu poate fi invocat nici mandatul aparent, actele excesive ale mandatarului îl obligă pe mandant în condițiile gestiunii de afaceri. Dacă nu pot fi dovedite nici condițiile gestiunii de afaceri, mandantul poate fi acționat de terții cu care a contractat mandatarul, cu depășirea limitelor împuternicirii, numai în limita îmbogățirii.

Mandantul nu este ținut nici de obligația de a răspunde pentru faptele ilicite cauzatoare de prejudicii, săvârșite de mandatar cu ocazia executării mandatului².

¹ A se vedea: M.L. Ghinea, Unele probleme referitoare la dreptul de retenție, în R.R.D. nr. 11/1983, p. 10; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 238; L. Stănciulescu, op. cit., p. 226.

² A se vedea: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, op. cit., p. 1012; S. Ghimpu, S. Grosu, op. cit., p. 349; J. Manoliu, Șt. Răuschi, op. cit., p. 10; E. Safta-Romano, op. cit., p. 25; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 241. Literatura de specialitate, în unanimitate, apreciază că, între mandant și mandatar, nu există un raport de prepușenie, astfel încât nu poate fi angajată răspunderea celui dintâi pentru faptele ilicite cauzatoare de prejudicii ale celui din urmă. În același sens, s-a exprimat și instanța supremă. A se vedea Trib. Suprem, colegiul penal, decizia nr. 1181/1961 și decizia nr. 569/1962, nepublicate.

2.2. Raporturile între mandatar și terți

Între mandatar și terți cu care acesta contractează nu se stabilesc raporturi juridice directe, pentru că mandatarul contractează în numele și pe seama mandantului. Față de mandatarul care a respectat limitele împuternicirii, actul încheiat cu terți nu produce nici un efect, fiind *res inter alios acta*...

Dacă mandatarul a depășit limitele împuternicirii primite, actul încheiat în aceste condiții își va răsfrânge efectele asupra sa. Articolul 1545 C.civ. înlătură răspunderea mandatarului, în situația în care acesta face cunoscute terților limitele împuternicirii sale, iar aceștia din urmă acceptă să încheie actul, cu depășirea lor.

Subsecțiunea a 4-a. Încetarea contractului de mandat

§1. Enumerarea cauzelor care atrag încetarea contractului de mandat

Încetarea contractului de mandat se poate datora unor cauze generale, specifice oricărui contract¹, dar și unor cauze speciale, enumerate expres de legiuitor în art. 1552 C.civ. așadar, constituie cauze speciale de încetare a contractului de mandat următoarele:

- revocarea mandatului;
- renunțarea mandatarului la mandat;
- moartea, punerea sub interdicție, insolvabilitatea sau falimentul uneia dintre părți.

§2. Revocarea mandatului

Mandantul poate revoca, în temeiul dispozițiilor art. 1553 C.civ., oricând mandatul, indiferent de faptul că acest contract este cu titlu gratuit sau cu titlu oneros, că este cu termen sau nu. Mai mult, legiuitorul îi permite mandantului să-l constrângă pe mandatar să-i restituie procura. În ipoteza pluralității de mandanți, revocarea mandatului este condiționată de acordul unanim al acestora.

¹ Constituie cauze generale de încetare a contractului, așa cum am mai arătat, următoarele: executarea contractului; expirarea termenului; realizarea condiției rezolutorii; imposibilitatea fortuită de executare.

Deși posibilitatea revocării există atât în cazul mandatului cu titlu gratuit, cât și al mandatului cu titlu oneros, totuși, în cea de-a doua ipoteză, mandatarul este îndreptățit la daune-interese, dacă revocarea are caracter intempestiv sau abuziv¹.

Revocarea mandatului poate fi expresă sau tacită, totală sau parțială. Revocarea expresă se materializează într-un înscris, în timp ce revocarea tacită rezultă din orice împrejurări de fapt, care fac neîndoielnică voința mandantului. Constituie, spre exemplu, revocare tacită a mandatului, în lumina dispozițiilor art. 1555 C.civ., numirea unui nou mandatar pentru aceeași operațiune juridică. Într-o astfel de ipoteză, revocarea mandatului inițial operează pe data notificării acestuia a faptului numirii noului mandatar, chiar dacă acesta din urmă nu acceptă oferta de mandat sau contractul încheiat este nul.

Revocarea produce efecte numai pentru viitor. Revocarea produce efecte relativ la terți, numai după ce aceasta le-a fost adusă la cunoștință. Mandantul va răspunde față de terții de bună-credință, având însă dreptul de a se regresa împotriva mandatului (art. 1554 C.civ.).

Revocarea va produce efecte, chiar dacă în contract a fost inserată o clauză de irevocabilitate, întrucât mandantul nu poate fi obligat să accepte a fi reprezentat de o persoană în care nu mai are încredere².

§3. Renunțarea mandatului la mandat

Mandatarul poate renunța la mandat, însă va trebui să notifice aceasta mandantului. Mandatarul va răspunde dacă renunțarea îl păgubește pe mandant, mai puțin în situația în care face dovada că ar fi suferit el însuși o pagubă însemnată, dacă ar fi continuat executarea mandatului (art. 1556 C.civ.).

Posibilitatea mandatului de a renunța la mandat nu poate fi înlăturată, prin voința părților, însă aceasta poate fi condiționată de respectarea unui termen de preaviz³.

¹ A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, op. cit., p. 1012.

² A se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 244.

³ Ibidem, p. 245.

§4. Moartea uneia dintre părți

Moartea uneia dintre părți atrage, în lumina dispozițiilor art. 1552 pct. 3 C.civ., încetarea contractului.

În cazul *decesului mandatarului*, Codul civil, prin dispozițiile art. 1559, impune succesorilor acestuia obligația de a-l încunoștința pe mandant despre moartea autorului lor și de a continua mandatul, dacă au cunoscut despre existența și persoana mandantului.

În cazul *decesului mandantului*, mandatarul trebuie să continue executarea mandatului, dacă întârzierea ar provoca pagube moștenitorilor celui dintâi [art. 1539 alin. (2) C.civ.]. Într-o astfel de ipoteză, mandatarul va fi obligat să dea socoteală față de succesorii mandantului, de modul cum a executat mandatul.

Chiar și în ipoteza morții mandantului, își vor păstra valabilitatea, în temeiul dispozițiilor art. 1557-1558 C.civ., actele încheiate de mandatar (care nu a știut de decesul mandantului), cu terții de bună-credință.

Întrucât dispozițiile Codului civil, care reglementează problematica încetării contractului de mandat, nu au caracter imperativ, părțile, prin voința lor, pot conveni condițiile în care mandatul se execută după moartea uneia dintre ele.

§5. Alte cauze de încetare a mandatului

Potrivit dispozițiilor art. 1552 C.civ., atrag încetarea contractului de mandat și alte cauze precum: punerea uneia dintre părțile contractului sub interdicție, insolvabilitatea sau falimentul uneia dintre părți. De altfel, potrivit literaturii de specialitate¹, orice împrejurare provocând o incapacitate, generează încetarea contractului de mandat.

§6. Efectele încetării mandatului

Ca urmare a încetării mandatului, mandatarul este obligat să restituie mandantului procura și tot ceea ce deține în baza contractului. Încetând reprezentarea, mandatarul nu mai poate încheia acte în numele și pe seama mandantului, cu excepția statuată de Codul civil în art. 1539 alin. (2)².

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 246; *L. Stănciulescu*, op. cit., pp. 228-229.

² Potrivit dispozițiilor art. 1539 alin. (2) C.civ.: „Este asemenea îndatorat a termina afacerea începută la moartea mandantului, dacă din întârziere ar putea urma pericol”.

Așa cum am arătat, actele încheiate de mandatar cu terții de bunăcredință sunt valabile și opozabile mandantului, independent de faptul că reprezentantul a cunoscut sau nu despre cauza de încetare a mandatului¹.

Secțiunea a 2-a. Mandatul fără reprezentare

În cazul mandatului fără reprezentare², mandatarul lucrează în interesul mandantului (pe seama mandantului), însă încheie actele juridice cu terții în numele său (în nume propriu), fără a-l reprezenta pe mandant. Așadar, mandatarul fără reprezentare încheie contractul, în nume propriu, dar pe seama mandantului, spre deosebire de mandatarul cu reprezentare, care încheie actele cu terții, în numele și pe seama mandantului.

Mandatul civil fără reprezentare este cunoscut, în principal, sub numele de contract de prête-nom (împrumut de nume), având ca părți: mandantul, mandatarul fără reprezentare (denumit în literatura de specialitate³ mandatar ocult) și tețul contractant. Recurgerea la o astfel de formulă juridică, presupune încheierea a două acte:

- convenția dintre mandant și mandatarul ocult (act secret);
- actul încheiat de mandatarul ocult cu tețul contractant (act public).

Contractul de interpunere este, în fapt, un mandat simulat prin interpunere de persoane⁴. Nu întotdeauna simulația prin interpunere de

¹ Potrivit dispozițiilor art. 1554 și art. 1558 C.civ., mandantul este vinovat pentru încredințarea puterii de reprezentare unei persoane care abuzează de ea.

² Reprezentarea este numai de natura contractului de mandat și nu de esența acestuia. Drept urmare, poate fi imaginat un contract de mandat fără reprezentare, atât în materie civilă, cât și în materie penală. Mandatul civil fără reprezentare poartă denumirea de contract de interpunere, de împrumut de nume, prête-nom, iar mandatul comercial fără reprezentare poate îmbrăca forma unui contract de comision, a unui contract de consignație sau a unui contract de expediție.

³ A se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 229.

⁴ A se vedea: *F.A. Baias*, Simulația. Studiu de doctrină și jurisprudență, pp. 121-128; *D. Cosma*, op. cit., p. 77; *R. Petrescu*, Aspecte din practica Tribunalului Suprem referitoare la simulația în actele juridice, în R.R.D. nr. 1/1976, p. 35; *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 247-248; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 229. În literatura de specialitate a fost formulată și opinia potrivit căreia simulația prin interpunere de persoane nu poate fi suprapusă convenției de prête-nom. A se vedea, în acest sens, cu titlu de exemplu *L. Pop*, Drept civil. Teoria generală a obligațiilor, Ed. Fundației „Chemarea” Iași, 1993, pp. 124-125.

persoane urmărește scopuri ilicite¹, astfel încât contractul încheiat de către mandatarul ocult cu terții este valabil. În practică, se apelează la încheierea contractului prin intermediul unui mandatar ocult, în scopul de a nu face cunoscută terților persoana mandantului. Întrucât mandatarul fără reprezentare încheie contractul cu terții în nume propriu, însă pe seama mandantului, persoana celui din urmă nu este cunoscută, deși efectele contractului încheiat prin recurgerea la această formulă produce efecte juridice în persoana acestuia.

În cazul mandatului fără reprezentare, raporturile dintre mandant și mandatar vor fi guvernate de regulile mandatului. În consecință, mandatarul va fi obligat să restituie mandantului tot ceea ce a primit în temeiul mandatului.

Dimpotrivă, însă, nu se stabilesc raporturi juridice între mandant și terții de bună-credință, aceștia din urmă putându-l acționa pe cel dintâi numai pe cale indirectă. Terții pot acționa direct pe mandant, numai dacă fac dovada simulației, înlăturând-o, în condițiile statuate de dispozițiile art. 1175 C.civ. Direct obligat în temeiul contractului încheiat cu terții va fi mandatarul.

¹ Dacă convenția de interpunere este folosită în scopuri ilicite, va interveni nulitatea atât a convenției dintre mandant și mandatarul ocult, cât și a contractului încheiat de acesta din urmă cu terțul contractant.

Capitolul IX

Contractul de împrumut de folosință (comodat)

Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice, condițiile de validitate și dovada contractului de comodat

§1. Noțiunea contractului de comodat

În lumina dispozițiilor art. 1560 C.civ., împrumutul de folosință (comodatul) poate fi definit ca reprezentând acel contract în temeiul căruia o persoană, numită comodant, remite unei alte persoane, numită comodatar, un bun pentru a-l folosi, cu obligația acestuia din urmă de a-l înapoia¹.

§2. Caracterele juridice ale contractului de comodat

Împrumutul de folosință prezintă următoarele caractere juridice:

- *contract unilateral*;

Comodatul este un contract unilateral, întrucât generează obligații numai în sarcina comodatarului. Nașterea, ulterior încheierii contractului, a unor obligații extracontractuale² în sarcina comodantului nu transformă comodatul într-un contract sinalagmatic³.

- *contract real*;

Comodatul este considerat valabil încheiat, numai dacă acordul de voință al părților este însoțit de remiterea materială a bunului împrumutat⁴.

¹ În aceeași termeni este definit contractul de împrumut de folosință de întreaga literatură de specialitate. A se vedea, cu titlu de exemplu: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, Ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 340; *L. Stănciulescu*, op. cit., pp. 231-232; *A. Cojocaru*, op. cit., p. 154; *M. Mureșan*, op. cit., p. 240 etc.

² Spre exemplu, suportarea cheltuielilor de conservare a bunului.

³ A se vedea *D. Chirică*, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 219.

⁴ În materia contractelor reale, predarea bunului are valoarea unei condiții de validitate și nu a unei obligații izvorâtă din contract, precum în cazul contractelor

Așadar, cele două condiții trebuie îndeplinite în mod cumulativ și nu alternativ, pentru a fi în prezența unui contract de împrumut de folosință.

Dacă bunul se află deja în detenția comodatarului, cu orice titlu, comodatul se formează în mod valabil, numai prin realizarea acordului de voință al părților [art. 1593 alin. (3) C.civ.].

Întrucât prezintă caracter real, comodatul poate fi precedat de încheierea unui antecontract, al cărui obiect să fie reprezentat de obligația de a încheia în viitor contractul de împrumut de folosință¹. Pentru valabilitatea antecontractului de comodat, este necesar și suficient numai acordul de voință al părților, predarea bunului constituind o condiție de validitate, numai cât privește contractul de comodat.

- *contract esențialmente gratuit;*

Potrivit dispozițiilor art. 1561 C.civ., comodatul este esențialmente gratuit. Drept urmare, comodatarul nu este obligat la plata contravalorii folosinței bunului împrumutat, stipularea unui preț pentru folosința bunului atrăgând calificarea contractului, ca fiind locațiune.

De asemenea, datorită caracterului esențialmente gratuit al comodatului, comodatarul nu este ținut, în temeiul legii, să suporte contravaloarea uzurii normale a bunului, dacă acesta a fost utilizat, potrivit destinației. Nimic însă, nu împiedică părțile să insereze în contract o clauză contrară².

Comodatul este un act dezinteresat³, întrucât comodantul procură comodatarului un folos patrimonial, fără a primi o contraprestație în schimb și fără să-și micșoreze propriul patrimoniu.

- *contract translativ de folosință;*

Prin contractul de comodat se transmite către comodatar, numai dreptul de folosință asupra bunului. Comodantul rămâne proprietarul bunului împrumutat și, în consecință, va suporta riscul pieirii acestuia, potrivit

consensuale sau solemne. A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 340-341.

¹ A se vedea, cu titlu de exemplu: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 341, *D. Chirică*, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 207.

² Inserarea în contract a unei clauze, în baza căreia comodatarul datorează contravaloarea uzurii normale a bunului, nu transformă contractul de comodat într-un act cu titlu oneros, ci reprezintă o concretizare a obligației de restituire a bunului în starea în care a fost predat. A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 342.

³ Actele dezinteresate se deosebesc de liberalități, prin aceea că, în cazul celor din urmă, patrimoniile părților se modifică, unul mărindu-se iar celălalt micșorându-se, cu folosul patrimonial procurat.

principiului *res perit domino*, în timp ce comodatarul este numai un simplu detentor precar, fiind obligat ca, la încheierea contractului, să-i restituie celui dintâi bunul în natură.

Întrucât prin contractul de comodat nu se transmite dreptul de proprietate asupra bunului împrumutat, poate avea calitatea de comodant, alături de proprietar și uzufructuarul. Reversul medaliei este reprezentat de faptul că cealaltă parte contractantă, comodatarul, nu poate dobândi dreptul de proprietate asupra bunului imobil împrumutat, prin efectul uzucapiunii¹.

- *contract cu executare succesivă*;

Ca și locațiunea, comodatul este un contract cu executare succesivă, întrucât comodantul are obligația de a asigura folosința bunului împrumutat, pe întreaga durată a contractului. Drept urmare, sancțiunea aplicabilă în cazul neexecutării culpabile de către părți a obligațiilor contractuale este rezilierea.

- în principiu, *nu este un contract încheiat intuitu personae*.

Deși, în principiu, comodatul nu este încheiat *intuitu personae*, nimic nu împiedică părțile să convină încheierea contractului în considerarea persoanei comodatarului, caz în care moartea acestuia atrage încetarea contractului.

- *contract numit*, întrucât beneficiază de reglementare legală, prin dispozițiile art. 1560-1575 C.civ.

§3. Condiții de validitate ale contractului de comodat

3.1. Capacitatea părților

Comodatul este un act de administrare, părțile acestuia trebuind să dețină capacitatea de a face acte de administrare (capacitate restrânsă de exercițiu). În baza acestei calificări, poate avea calitatea de comodant, alături de proprietar, și locatarul sau uzufructuarul, cu condiția ca, prin lege sau prin voința părților, să nu fie interzisă transmiterea folosinței². Comodatarul, însă, nu poate să împrumute la rândul său bunul, decât dacă în contract s-a stipulat astfel, întrucât, în temeiul dispozițiilor art. 1560 C.civ., acesta a împrumutatul bunul, pentru folosința proprie.

¹ A se vedea E. Safta-Romano, op. cit., p. 262.

² A se vedea: Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 344; M. Mureșan, op. cit., p. 241.

3.2. Consimțământul părților

Fiind un contract real, validitatea comodatului este condiționată de acordul de voință al părților, dublat de predarea bunului împrumutat.

Consimțământul părților contractului de comodat trebuie să întrunească condițiile generale din materia convențiilor: să existe, să fie exteriorizat, să fie serios și să nu fie viciat.

3.3. Obiectul contractului

Formează obiectul comodatului numai bunurile individual determinate (care se individualizează prin caractere specifice), neconsumptibile (care nu-și consumă substanța prin folosire) și nefungibile (care nu pot fi înlocuite în executarea obligației cu altele de același gen), întrucât comodantul este ținut să restituie, în natură, bunul împrumutat (art. 1560 C.civ.).

În mod excepțional, un bun consumptibil prin natura sa, poate forma obiectul comodatului, dacă părțile îl consideră nefungibil. Bunul în cauză nu va fi utilizat potrivit destinației proprii, ci îi va fi stabilită de către părți o altă destinație. Spre exemplu, alimentele (bunuri consumptibile, prin natura lor) sunt împrumutate, pentru a fi expuse și nu pentru a fi consumate.

Pot forma obiectul comodatului bunurile mobile și imobile, corporale și incorporale¹. De asemenea pot fi împrumutate cu titlu gratuit și bunurile proprietate publică, dacă închirierea acestora urmărește satisfacerea unui interes public².

3.4. Cauza contractului

Cauza comodatului este reprezentată de scopul urmărit de părți la încheierea contractului și constă într-un scop imediat, respectiv prefigurarea remiterii bunului și un scop mediat, respectiv satisfacerea unei trebuințe. Cauza comodatului trebuie să îndeplinească condițiile generale prevăzute de art. 967 alin. (2) C.civ., anume: să existe, să fie reală, licită și morală.

§4. Dovada contractului de comodat

Dovada contractului de comodat se face potrivit regulilor statuate de art. 1191 C.civ. Drept urmare, dacă valoarea bunului împrumutat depășește

¹ Spre exemplu, dreptul de proprietate industrială.

² Spre exemplu, realizarea unei expoziții. A se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 343; *C. Toader*, *Drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 238.

2,50 bani, devine necesară redactarea înserisului sub semnătură privată, într-un singur exemplar (pentru comodant)¹. Mențiunea „bun și aprobat” nu este necesar a fi îndeplinită, întrucât obiectul comodatului este reprezentat în principiu, așa cum am arătat, de bunuri nefungibile².

Dovada remiterii materiale a bunului, reprezentând o stare de fapt, se face prin orice mijloc de probă.

Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de comodat

§1. Considerații generale privind efectele contractului de comodat

Fiind un contract unilateral, comodatul generează obligații numai în sarcina comodatarului. Drept urmare, acesta este ținut, în temeiul dispozițiilor art. 1564-1571 C.civ., să execute următoarele obligații:

- obligația de a conserva bunul împrumutat;
- obligația de a folosi bunul conform destinației sale;
- obligația de a suporta cheltuielile de folosință a bunului;
- obligația de a restitui bunul împrumutat.

Pe parcursul executării comodatului însă, pot lua naștere, și în sarcina comodantului, anumite obligații extracontractuale, precum: restituirea cheltuielilor făcute de comodatar cu conservarea bunului; plata despăgubirilor pentru daunele provocate de viciile bunului împrumutat etc.

§2. Obligațiile comodatarului

2.1. Obligația de a conserva bunul împrumutat (art. 1564 C.civ.)

Comodatarul trebuie să conserve bunul împrumutat ca un bun proprietar, culpa sa fiind apreciată *in abstracto* (*culpa levis in abstracto*). Codul civil, prin dispozițiile art. 1566, instituie în sarcina comodatarului obligația de a avea grijă de bunul împrumutat, chiar mai bine decât de propriile bunuri. În consecință, comodatarul este răspunzător pentru pieirea bunului

¹ Exigența multiplului exemplar caracterizează contractele sinalagmatice.

² Mențiunea „bun și aprobat” trebuie îndeplinită, numai în cazul în care obiectul contractului este reprezentat de sume de bani și de alte bunuri fungibile.

împrumutat datorată unui caz fortuit, dacă, aflat în imposibilitate de a salva două lucruri, a preferat bunul său, în locul celui împrumutat.

2.2. Obligația de a folosi bunul potrivit destinației sale (art. 1564 C.civ.)

Comodatarul trebuie să folosească bunul, potrivit destinației sale. Aceasta este determinată, fie de natura bunului, fie prin voința părților. Sancțiunea nerespectării acestei obligații constă în plata de daune-interese.

În ipoteza în care comodatarul folosește bunul, potrivit altei destinații sau depășește termenul stabilit pentru întrebuințare, acesta va suporta riscul pieirii fortuite (art. 1565 C.civ.)¹. În schimb, comodatarul nu este ținut de obligația de a suporta contravaloarea uzurii normale a bunului, dacă aceasta nu se datorează culpei sale (art. 1568 C.civ.).

În cazul în care comodatarul nu folosește bunul² potrivit destinației, iar plata daunelor-interese nu-l îndestulează pe comodant, acesta din urmă poate cere rezilierea contractului³.

2.3. Suportarea cheltuielilor de folosință

Cheltuielile generate de folosința bunului⁴ sunt suportate de comodatar, acesta neputând pretinde comodantului restituirea lor (art. 1569 C.civ.). Aceste cheltuieli nu reprezintă prețul plătit de comodatar în schimbul folosinței bunului⁵, ci, în lipsă de stipulație contractuală contrară, reprezintă numai un accesoriu al folosinței⁶.

¹ În lipsa culpei comodatarului, riscul pieirii fortuite a bunului împrumutat aparține comodantului, întrucât acesta este proprietarul.

² Comodatarul nu este obligat să folosească efectiv bunul pe durata contractului, ci numai să păstreze destinația acestuia. A se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 345; *L. Stănculescu*, op. cit., p. 235.

³ A se vedea *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 266.

⁴ Spre exemplu, combustibilul pentru autovehiculul împrumutat, hrana pentru animalul împrumutat, reparațiile locative ale casei etc.

⁵ Dacă cheltuielile ar reprezenta echivalentul folosinței bunului împrumutat, am fi în prezența contractului de locațiune.

⁶ A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 345.

2.4. Restituirea bunului¹

Comodatarul este obligat să restituie comodantului bunul împrumutat, în natura sa specifică. Nu se poate restitui comodantului un alt bun de același fel, o sumă de bani sau o prestație, întrucât comodatul are ca obiect bunuri individual determinate, nefungibile. Chiar dacă bunul împrumutat s-a deteriorat din culpa comodatarului, pe durata contractului, acesta este obligat a-l repara și a-l restitui în natură. Se poate proceda la executarea în echivalent a obligației de restituire a bunului împrumutat, numai în următoarele ipoteze²:

- restituirea în natură nu mai este posibilă;
- părțile au convenit să nu se restituie bunul în natură;
- comodantului nu-i mai folosește executarea în natură.

Odată cu bunul, comodatarul trebuie să restituie și fructele acestuia, dacă prin contract părțile nu au convenit altfel. Comodatarul, însă, are dreptul, în lipsă de stipulație contractuală contrară, la restituirea cheltuielilor făcute cu culegerea fructelor predate (art. 484 C.civ.)³.

Comodatarul trebuie să restituie bunul în stare corespunzătoare. Acesta nu răspunde pentru deteriorarea bunului ca urmare a întrebuințării potrivit destinației, dacă nu-i poate fi imputată culpa. Așadar, comodatarul trebuie să facă dovada că bunul s-a deteriorat din caz fortuit sau că deteriorarea nu se datorează culpei sale. În schimb, comodatarul răspunde pentru fapta terțului, căruia i-a încredințat bunul, cu orice titlu.

Prin dispozițiile art. 1570 C.civ., legiuitorul interzice comodatarului să rețină bunul împrumutat, în scopul realizării compensației⁴ cu creanța pe care o are împotriva comodantului. Totuși, comodatarul poate exercita asupra bunului împrumutat un drept de retenție⁵, până când comodantul

¹ Este obligația principală a comodatarului, rezultând din definiția dată de legiuitor, în art. 1560 C.civ., contractului de comodat.

² A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 346; *A. Cojocaru*, op. cit., pp. 160-161.

³ Fructele pot forma obiectul dreptului de retenție al comodatarului, până în momentul în care comodantul restituie cheltuielile generate de producerea lor. A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 346.

⁴ Compensația nu poate opera în materia contractului de comodat, întrucât obiectul acestuia este reprezentat de bunuri nefungibile. Ori, compensația poate opera numai cu privire la bunurile fungibile. A se vedea *R. Sanilevici*, op. cit., p. 227.

⁵ Dreptul de retenție este menit să asigure executarea creanțelor, pe care comodatarul le are împotriva comodantului, în temeiul contractului de comodat

va restitui cheltuielile extraordinare, necesare și urgente, necesitate de conservarea bunului (art. 1574 C.civ.) și despăgubirile pentru pagubele provocate de viciile bunului (art. 1575 C.civ.).

Bunul trebuie restituit la termenul prevăzut de părți în contract iar, în lipsa acestuia, bunul trebuie restituit numai după ce comodatarul a obținut trebuința avută în vedere în momentul contractării (art. 1572 C.civ.). Dacă părțile nu au stabilit un termen, iar bunul este de folosință îndelungată, termenul restituirii va fi stabilit de către instanță¹. Așadar, comodantul nu poate pretinde restituirea bunului împrumutat, mai înainte de expirarea termenului contractual sau, în lipsa acestuia, mai înainte ca comodatarul să-și satisfacă trebuința.

În mod excepțional, însă, dacă, înainte de expirarea termenului contractual sau de îndestularea trebuinței comodatarului, comodantul face dovada că are nevoie „mare și neprevăzută” de bunul împrumutat, instanța îl poate obliga pe comodatar să restituie bunul (art. 1573 C.civ.).

Neîndeplinirea de către comodatar a obligației de restituire a bunului, îl îndreptățește pe comodant să introducă:

- acțiunea reală în revendicare, dacă este proprietarul bunului;

Intentarea acestei acțiuni necesită dovedirea dreptului de proprietate, care, de cele mai multe ori, este dificil de realizat. Pe lângă acest inconvenient însă, acțiunea în revendicare prezintă avantajul de a fi imprescriptibilă și de a putea fi intentată, în egală măsură, împotriva terțelor persoane, care ar deține cu orice titlu bunul împrumutat.

- o acțiune personală, care rezultă din contract².

Aceasta prezintă avantajul de a fi mai ușor de dovedit, fiind necesară numai dovada existenței contractului de comodat și nu a dreptului de

și nu executarea altor creanțe, care au alt izvor. A se vedea *M. Mureșan*, op. cit., p. 242.

¹ Această soluție, deși nu este consacrată expres de Codul civil în materia contractului de comodat, rezultă implicit din dispozițiile art. 1560 C.civ., potrivit cărora comodatarul are obligația de înapoia bunul împrumutat. Așadar, folosința bunului nu poate fi veșnică și nici nu poate depinde exclusiv de voința comodatarului. Corelativ, restituirea bunului nu poate fi lăsată la dispoziția exclusivă a comodantului, decât dacă părțile au convenit prin contract posibilitatea denunțării unilaterale a convenției. A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 348.

² Pentru a avea calitate procesuală activă, comodantul trebuie să facă dovada calității sale de parte a contractului de comodat și nu a calității sale de proprietar. Așadar, acesta trebuie să facă dovada contractului.

proprietate al comodantului. Acțiunea în restituirea bunului împrumutat se prescrie în termenul general de 3 ani, acesta începând să curgă de la expirarea termenului contractual sau de la îndeplinirea trebuinței comodatarului. Dacă bunul împrumutat este de folosință permanentă și părțile nu au stabilit un termen pentru restituirea acestuia, termenul de introducere a acțiunii în restituire începe să curgă de la data încheierii contractului [art. 7 alin. (2) din Decretul nr. 167/1958], iar cel pentru acțiunea în executare silită începe să curgă de la data rămânerei definitive a hotărârii sau, dacă instanța a stabilit un termen ulterior, de la împlinirea acestuia¹.

Deși această acțiune poate fi promovată și de către comodantul neproprietar, aceasta nu poate intentată însă, împotriva terților care ar deține bunul împrumutat².

2.5. Răspunderea comodatarului

În temeiul dispozițiilor art. 1568 din Codul civil, comodatarul nu răspunde pentru deteriorarea sau pieirea bunului împrumutat, independent de culpa sa. Așadar, dacă deteriorarea sau pieirea se datorează folosirii bunului conform destinației sau unui caz fortuit, aceasta nu poate fi imputată comodatarului. Sarcina probei revine în acest caz comodatarului³.

Per a contrario, dacă deteriorarea sau pieirea bunului împrumutat se datorează culpei comodatarului, acestuia îi va fi angajată răspunderea. În egală măsură, comodatarul va răspunde, așa cum am mai arătat, și pentru deteriorarea sau pierrea bunului împrumutat, provocate de o terță persoană, căreia cel dintâi i-a încredințat bunul⁴.

În cazul pieirii bunului împrumutat, evaluarea acestuia va fi raportată la momentul pronunțării hotărârii⁵.

2.6. Suportarea riscurilor

Riscul pieirii bunului împrumutat este suportat, ca regulă, de către comodant, întrucât acesta este proprietar și *res perit domino*. În mod excepțional însă, Codul civil prevede că riscul va fi suportat de comodatar, în următoarele cazuri:

¹ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 348-349.

² *Ibidem*, p. 347.

³ Cu privire la controversa doctrinară, legată de sarcina probei în această ipoteză, a se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 349.

⁴ Într-o astfel de ipoteză, comodatarul are acțiune în regres împotriva terțului.

⁵ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 349.

- când acesta întrebuințează bunul, contrar destinației, determinată prin contract sau prin natura sa (art. 1565 C.civ.);
- când bunul piere, după expirarea termenului folosinței și comodatarul nu reușește să facă dovada că bunul ar fi pierit, chiar dacă s-ar fi aflat la comodant (art. 1565 C.civ.);
- când bunul împrumutat ar fi putut fi salvat, prin înlocuirea lui cu un bun al comodatarului sau când acesta din urmă a salvat propriul bun, în situația în care se aflau în pericol de a pieri atât bunul comodantului, cât și un bun al comodatarului (art. 1566 C.civ.);
- când bunul a fost evaluat în momentul contractării, caz în care, dacă bunul împrumutat piere, comodatarul este ținut să restituie valoarea acestuia (art. 1567 C.civ.).

Întrucât dispozițiile menționate ale Codului civil au caracter supletiv, acestea pot fi înlăturate, ca efect al voinței părților.

2.7. Pluralitatea de comodatari

Art. 1571 C.civ. consacră solidaritatea comodatarilor pentru executarea obligațiilor. Aceasta poate fi înlăturată însă, total sau parțial, prin convenția părților.

§3. Obligațiile comodantului

3.1. Restituirea cheltuielilor de conservare

Dacă, pentru conservarea bunului pe parcursul folosinței, comodatarul suportă cheltuieli, acestea trebuie restituite de comodant, fie în temeiul gestiunii de afaceri, fie al îmbogățirii fără just temei. Pentru a da naștere la obligația de restituire¹, cheltuielile trebuie să îndeplinească cumulativ, în lumina dispozițiilor art. 1574 C.civ., următoarele condiții:

- să aibă caracter extraordinar;
- să aibă caracter necesar;
- să aibă caracter foarte urgent.

Tot astfel, comodatarul poate cere restituirea cheltuielilor făcute cu culegerea fructelor, pe care le-a predat comodantului, odată cu bunul².

¹ Această obligație ia naștere din gestiunea intereselor altuia. A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 351.

² *Ibidem*, p. 352.

3.2. Plata despăgubirilor

Potrivit dispozițiilor art. 1575 C.civ., comodantul este obligat să-l despăgubească pe comodatar pentru prejudiciile suferite din cauza viciilor bunului, cunoscute de el și nedecarate comodatarului. Deși textul de lege nu face referire expresă la viciile ascunse, considerăm alături de alți autori¹ că această categorie de vicii a fost avută în vedere de către legiuitor, împotriva celor aparente comodatarul putându-se apăra singur.

Similar, comodantul va răspunde și în cazul în care terțul căruia i-a transmis dreptul de proprietate asupra bunului împrumutat îl stânjenește pe comodatar în folosința bunului². În lipsa opozabilității contractului de comodat față de terțul dobânditor al dreptului de proprietate asupra bunului împrumutat și a asumării de către comodant a obligației de garanție pentru evicțiune, răspunderea terțului nu poate fi angajată decât în temeiul dispozițiilor art. 998-999 C.civ., deci pe tărâm delictual³.

Secțiunea a 3-a. Încetarea contractului de comodat

Contractul de comodat încetează prin următoarele modalități:

a) restituirea bunului;

Așa acum am arătat, contractul de comodat încetează prin restituirea bunului împrumutat, după caz, la termenul prevăzut în contract, după satisfacerea trebuințelor comodatarului sau la termenul stabilit de instanță. Nimic însă nu-l împiedică pe comodatar să restituie bunul mai înainte de împlinirea acestor termene, punând astfel capăt raporturilor contractuale cu comodantul. De asemenea, contractul de comodat încetează ca efect al dobândirii de către comodatar a calității de proprietar asupra bunului împrumutat.

b) reziliere;

Deși rezilierea este o sancțiune specifică contractelor sinalagmatice cu executare succesivă, totuși, aceasta poate interveni și în cazul contractului de comodat, ca urmare a neexecutării culpabile a obligațiilor contractuale

¹ A se vedea: A. Cojocaru, op. cit., p. 163.

² A se vedea Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 352.

³ A se vedea: L. Mihai, C. Turianu, Notă la decizia nr. 2705/1983, secția a III-a a T.M.B., în R.R.D. nr. 5/1998; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 352; D. Chirică, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 212; A. Cojocaru, op. cit., p. 163.

de către comodatar. Spre exemplu, comodantul poate cere rezilierea contractului în cazul în care comodatarul folosește abuziv bunul împrumutat sau îi atribuie acestuia o altă destinație, decât cea impusă de natura lui sau de convenția părților.

c) moartea comodatarului, dacă contractul a fost încheiat *intuitu personae*.

De principiu, moartea uneia dintre părțile contractante atrage transmiterea obligațiilor contractuale către succesorii acestora. În mod excepțional însă, dacă contractul a fost încheiat în considerarea persoanei comodatarului, moștenitorii acestuia au obligația ca, la moartea autorului lor, să restituie imediat bunul (art. 1563 C.civ.).

Întrucât dispozițiile Codului civil, care reglementează încetarea comodatului, au caracter supletiv, părțile acestuia au posibilitatea de a insera în convenția lor alte cauze care să conducă la încetarea raporturilor contractuale.

Capitolul X

Contractul de împrumut de consumație (*mutuum*¹)

Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice, condițiile de validitate și dovada contractului de împrumut de consumație

§1. Noțiunea contractului de împrumut de consumație²

Împrumutul de consumație este contractul în baza căruia una dintre părți, numită împrumutător, transmite proprietatea asupra unei câtimi de bunuri de gen, fungibile și consumptibile, celeilalte părți, numită împrumutat, acestuia din urmă revenindu-i obligația de a restitui, la scadență, bunuri de același gen, în aceeași cantitate și de aceeași calitate (art. 1576 C.civ.).

§2. Caracterele juridice ale contractului de împrumut de consumație

Împrumutul de consumație prezintă următoarele caractere juridice:

- *contract unilateral*;

În temeiul contractului de împrumut, împrumutatul are obligația de restituire. Chiar dacă împrumutul este cu titlu oneros, părțile stabilind o dobândă, ca echivalent al folosinței bunului împrumutat, contractul își păstrează caracterul unilateral, întrucât obligația de plată a dobânzii incumbă tot împrumutatului.

- *contract real*;

Pentru formarea valabilă a împrumutului, este necesar ca acordul de voință al părților să fie însoțit de remiterea materială a bunului împrumutat. Predarea bunului constituie pentru contractul de împrumut de consumație, ca și pentru comodat, o condiție de validitate. Spre deosebire însă de

¹ De la s. lat. *mutuum*, -i, împrumut. Aceasta este denumirea sub care contractul de împrumut de consumație era întâlnit în dreptul roman.

² Împrumutul de consumație reprezintă împrumutul propriu-zis.

împrumutul de folosință, care presupune numai transmiterea folosinței bunului împrumutat, împrumutul de consumație presupune transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului împrumutat, astfel încât, în cazul acestui din urmă contract, predarea bunului constă într-o obligație de a da.

- *contract cu titlu gratuit, în principiu;*

Împrumutul este un act dezinteresat (și nu o liberalitate), ori de câte ori împrumutătorul nu pretinde în schimb un echivalent pentru folosul patrimonial procurat împrumutatului. Nimic însă nu împiedică părțile să stipuleze în contract obligația împrumutatului de a plăti dobândă, situație în care contractul devine cu titlu oneros. Rezultă așadar că gratuitatea este numai de natura împrumutului de consumație și nu de esența acestuia.

- *contract translativ de proprietate;*

Prin contractul de împrumut, împrumutătorul transmite împrumutatului proprietatea asupra unei câtimi de bunuri generice¹. Odată cu proprietatea, se transmit și riscurile. Devenind proprietar, împrumutatul va suporta riscul pieirii bunurilor împrumutate, potrivit principiului *genera non pereunt* (art. 1577 C.civ.). Drept urmare, împrumutatul va trebui să restituie împrumutătorului bunuri de același gen, de aceeași calitate și în aceeași cantitate.

- în principiu, împrumutul de consumație *nu este încheiat intuitu personae*, astfel încât drepturile și obligațiile părților se transmit, la moartea acestora, asupra moștenitorilor.

Dacă împrumutul s-a încheiat în considerarea persoanei împrumutatului, moartea acestuia atrage exigibilitatea datoriei.

- *contract numit*, întrucât beneficiază de reglementare legală, prin dispozițiile art. 1576-1590 C.civ.

§3. Condițiile de validitate ale contractului de împrumut de consumație

3.1. Capacitatea părților

Întrucât împrumutul de consumație este un contract translativ de proprietate, atât împrumutătorul, cât și împrumutatul trebuie să aibă capa-

¹ Datorită faptului că bunurile generice își consumă substanța prin utilizare, împrumutatul trebuie să devină proprietarul lor.

itatea de a face acte de dispoziție, adică deplina capacitate de exercițiu¹. În consecință, împrumutătorul trebuie să fie proprietarul bunurilor împrumutate, iar împrumutatul devine, prin efectul contractului încheiat, proprietarul acestora, întrucât, numai în această calitate, le poate consuma substanța.

Dacă împrumutătorul nu este proprietar, iar împrumutatul este de bună-credință, acesta din urmă se poate apăra împotriva adevăratului proprietar, prin excepția prevăzută de art. 1909-1910 C.civ.

3.2. Consimțământul părților

Validitatea împrumutului de consumație, contract ce prezintă caracter real, este condiționată, în mod cumulativ, de realizarea acordului de voință al părților și de predarea bunului împrumutat.

Consimțământul părților contractului de *mutuum* trebuie să întrunească condițiile generale din materia convențiilor: să existe, să fie exteriorizat, să fie serios și să nu fie viciat.

3.3. Obiectul contractului

Contractul de împrumut are ca obiect numai bunuri de gen, consumptibile și fungibile. La scadență, împrumutatul trebuie să restituie bunuri de același gen, în aceeași cantitate și de aceeași calitate.

3.4. Cauza contractului

Cauza contractului de *mutuum* este reprezentată de scopul urmărit de părți la încheierea contractului și constă într-un scop imediat, respectiv prefigurarea remiterii bunului și un scop mediat, respectiv satisfacerea unei trebuințe. Cauza împrumutului propriu-zis trebuie să îndeplinească condițiile generale prevăzute de art. 967 alin. (2) C.civ., anume: să existe, să fie reală, licită și morală.

¹ Persoanele lipsite de capacitate de exercițiu și cele cu capacitate de exercițiu restrânsă pot încheia un contract de împrumut de consumație, numai prin reprezentantul lor legal, respectiv cu acordul acestuia și, în ambele cazuri, cu acordul autorității tutelare.

§4. Dovada contractului de împrumut de consumație

Dovada contractului este supusă regulilor cuprinse în art. 1191 C.civ., în timp ce dovada remiterii materiale a bunului¹ se poate face prin orice mijloc de probă. Dacă bunul împrumutat are o valoare mai mare de 2,50 bani, contractul poate fi dovedit prin înscris autentic sau sub semnătură privată. Proba cu martori nu este admisibilă în acest caz, decât dacă împrumutatul consimte la aceasta sau dacă împrumutătorul face dovada unei imposibilități materiale sau morale de preconstituire a înscrisului. Dacă există un început de dovadă scrisă, provenind de la împrumutat, acesta poate fi folosit ca mijloc de probă, dacă este completat cu martori sau cu prezumții.

Pentru validitatea împrumutului, nu este necesară realizarea formei solemne. Dacă împrumutul îmbracă forma unui înscris sub semnătură privată, acesta trebuie să fie scris în întregime de către împrumutat sau să conțină mențiunea "bun și aprobat" pentru suma de bani ori câtimea de bunuri de gen împrumutate și semnătura împrumutătorului. Nu este necesar însă ca înscrisul să fie redactat în multiplu exemplar, întrucât această exigență vizează numai contractele sinalagmatice, iar împrumutul de consumație prezintă, așa cum am arătat, caracter unilateral.

Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de împrumut de consumație

§1. Considerații generale privind efectele împrumutului de consumație

Întrucât împrumutul de consumație prezintă caracter unilateral, acest contract generează obligații, în principiu, numai în sarcina împrumutatului. Drept urmare, această parte contractantă este ținută, în principal, să îndeplinească obligația de a restitui bunurile împrumutate.

§2. Obligația împrumutatului de restituire a bunurilor împrumutate

Potrivit dispozițiilor art. 1576 și art. 1584 C.civ., împrumutătorul trebuie să restituie împrumutatului bunuri de același gen, în aceeași cantitate și de

¹ Remiterea materială a bunului constituie numai un fapt material.

aceeași calitate, indiferent de faptul că valoarea acestora a sporit sau a scăzut între timp. Din dispozițiile legale menționate, rezultă că obligația de restituire a bunului împrumutat este de esență și nu de natura contractului de *mutuum*¹.

Cât privește termenul la care trebuie executată această obligație, legiuitorul prevede în art. 1584 că restituirea bunurilor împrumutate trebuie realizată „la timpul stipulat”. Așadar, împrumutătorul nu poate cere restituirea bunului, mai înainte de expirarea termenului prevăzut în contract (art. 1581 C.civ.). Dacă termenul convențional a fost stipulat în favoarea ambelor părți, împrumutatul va putea restitui bunurile, înainte de termen, numai cu acordul împrumutătorului. Dacă termenul a fost stipulat în favoarea împrumutatului, atunci acesta poate face restituirea, în mod valabil, și înainte de scadență.

Dacă părțile nu au prevăzut un termen pentru restituire sau dacă au prevăzut în contract că restituirea se va face atunci când împrumutatul va avea mijloace, judecătorul este cel care va stabili un termen pentru aceasta, în funcție de circumstanțe (art. 1582-1583 C.civ.).

În ipoteza în care împrumutatul nu-și îndeplinește obligația de restituire, împrumutătorul are la îndemână o acțiune personală, prescriptibilă în termenul general de 3 ani. Prescripția începe să curgă de la expirarea termenului prevăzut în contract pentru restituire iar, în cazul în care termenul de restituire este determinat de judecător, prescripția începe să curgă de la data încheierii contractului.

Dacă împrumutatul nu poate îndeplini obligația de restituire în natură, aflându-se în imposibilitate de a restitui bunuri de același gen, acesta va putea executa această obligație prin echivalent, restituind valoarea bunurilor de gen împrumutate.

Valoarea bunurilor este apreciată, prin raportare la termenul și locul unde trebuia făcută restituirea, iar dacă părțile nu au făcut referire la aceste elemente, atunci valoarea bunurilor se va determina, prin raportare la termenul și locul contractării (art. 1585 C.civ.).

Dacă împrumutatul restituie bunurile cu întârziere, acesta va datora și daune moratorii (“dobânzi”), potrivit art. 1586 C.civ., „de la ziua cererii prin judecată a împrumutului”.

¹ A se vedea și D. Chirică, *Drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 215.

§3. Obligația împrumutătorului de a răspunde pentru vicii

În baza dispozițiilor art. 1580 C.civ., împrumutătorul este ținut, ca și comodantul, să răspundă pentru pagubele cauzate de viciile bunului, care au fost cunoscute de către acesta și nu au fost comunicate împrumutatului.

Secțiunea a 3-a. Încetarea contractului de împrumut de consumație

Împrumutul de consumație încetează prin următoarele modalități:

- restituirea bunului împrumutat la termenul stabilit în contract;
- reziliere pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor contractuale;
- modurile generale de stingere a obligațiilor, precum: remiterea de datorie, confuziunea, darea în plată, compensația etc.;
- executarea silită a obligației de restituire¹.

Secțiunea a 4-a. Împrumutul cu dobândă

§1. Noțiunea împrumutului cu dobândă

Împrumutul cu dobândă reprezintă contractul în baza căruia împrumutătorul transferă împrumutatului proprietatea asupra bunurilor împrumutate, acesta din urmă fiind obligat, pe lângă restituirea bunurilor de același gen, în aceeași cantitate și de aceeași calitate, la plata unei dobânzi.

Împrumutul cu dobândă este așadar un împrumut de consumație, dar care are caracter oneros. Așadar, împrumutul de consumație poate fi atât cu titlu gratuit (împrumut propriu-zis), cât și cu titlu oneros (împrumut cu dobândă).

Existența obligației de plată a dobânzii, așa cum am arătat, nu atrage calificarea împrumutului ca fiind un contract sinalagmatic, deoarece atât aceasta, cât și obligația de restituire cad în sarcina aceleiași părți contractante - împrumutatul.

¹ A se vedea *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 280.

§2. Obiectul contractului

Obiectul împrumutului cu dobândă este reprezentat de bunul împrumutat și de dobândă. Deși acesta este circumscris atât bunurilor împrumutate, cât și dobânzii, nu putem afirma că prezintă caracter dublu, întrucât împrumutul cu dobândă este un contract unilateral, iar ambele aspecte ale obiectului îl privesc numai pe împrumutat¹. Atât obligația de restituire a bunurilor împrumutate, cât și cea de plată a dobânzii incumbă împrumutatului.

2.1. Bunul împrumutat

Pot forma obiectul acestui contract atât banii, cât și alte bunuri generice, consumptibile și fungibile. Codul civil folosește, pentru a desemna obiectul împrumutului cu dobândă, noțiunea de „capital”.

În temeiul dispozițiilor art. 1578 C.civ., în cazul împrumutului al cărui obiect este reprezentat de bani, împrumutatul trebuie să restituie la scadență aceeași sumă de bani, indiferent de scăderea sau sporirea valorii acestora, cu excepția cazului în care există acte normative speciale, care dispun de o manieră derogatorie. Aceste dispoziții nu sunt însă aplicabile în cazul în care schimbarea valorii monedei are loc după scadență și după ce debitorul a pus în întârziere. Într-o asemenea ipoteză, este admisă reevaluarea sumei împrumutate².

2.2. Dobânda

Dobânda poate consta într-o sumă de bani sau în alte prestații la care se obligă împrumutatul și care reprezintă un echivalent al folosinței capitalului.

Din economia art. 1587 C.civ.³ rezultă că dobânzile nu se datorează de drept, ci acestea trebuie stipulate în mod expres în contract. Așadar, împrumutul cu dobândă reprezintă excepția de la regula împrumutului cu titlu gratuit.

Deși dobânda este datorată numai atunci când este stipulată expres în contract, totuși împrumutatul nu poate cere restituirea sau imputarea

¹ A se vedea *A. Cojocaru*, op. cit., p. 171.

² A se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 364; *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 60; *D. Chirică*, *Drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 219 ș.a.

³ Potrivit dispozițiilor acestui text al Codului civil „Se poate stipula dobânzi pentru un împrumut de bani....”.

acesteia asupra capitalului, în cazul în care a plătit-o, fără să fie stipulată sau atunci când a plătit o dobândă mai mare decât cea stabilită (art. 1588 C.civ. și art. 5 alin. (1) din O.G. nr. 9/2000¹ privind nivelul dobânzii legale pentru obligațiile bănești). Literatura de specialitate admite, totuși, restituirea dobânzii în cazul în care aceasta a fost plătită din eroare².

Întrucât dobânda poate fi convențională și legală, în practică putem întâlni următoarele două ipoteze:

a) părțile au stipulat în contract obligația împrumutatului de a plăti dobândă, dar nu au determinat cuantumul acesteia. În acest caz, se va plăti dobânda legală.

Dobânda legală în raporturile civile se stabilește la 80% din nivelul dobânzii de referință a Băncii Naționale a României³. Nivelul dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cel din prima zi lucrătoare a anului, pentru dobânda legală convenită pe semestrul I al anului în curs și cel din prima zi lucrătoare a lunii iulie, pentru dobânda legală convenită pe semestrul II al anului în curs.

b) părțile au stipulat în contract obligația împrumutatului de a plăti dobândă și au determinat cuantumul acesteia. Pentru o asemenea ipoteză, legiuitorul a instituit un nivel maximal. Astfel, dobânda convenită de părți nu poate depăși dobânda legală în materie civilă, cu mai mult de 50% pe an. Așadar, dobânda convențională în raporturile juridice civile este limitată la 120% pe an din dobânda de referință a BNR. Clauza contractuală prin care se depășește această limită este nulă de drept⁴.

Împrumutatul poate plăti anticipat dobânda pe cel mult 6 luni. Această posibilitate este oferită de legislația actuală [art. 8 alin. (1) din O.G. nr. 9/2000], care interzice, de asemenea, în principiu, anatocismul (dobânda la dobândă). Cu titlu de excepție, anatocismul este permis, dacă sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele două condiții:

¹ Aceasta a fost aprobată prin Legea nr. 356/2002. Dispozițiile O.G. nr. 9/2000 privesc numai dobânda, în sens de preț al împrumutului în bani. Drept urmare, acestea nu au aplicabilitate în ipoteza dobânzii pentru întârzierea la plata unei obligații bănești (penalitate), caz în care părțile beneficiază de o deplină libertate în stabilirea cuantumului acesteia.

² A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 365.

³ În raporturile comerciale, dobânda legală se stabilește prin raportare la nivelul dobânzii de referință a Băncii Naționale a României.

⁴ A se vedea dispozițiile art. 9 din O.G. nr. 9/2000, Interpretând *per a contrario* aceste dispoziții legale, rezultă că, în materie comercială, nivelul dobânzii convenționale nu este limitat.

- există convenție specială în acest sens;
- dobânzile sunt scadente și datorate pentru cel puțin un an.

Plata dobânzii se face periodic, sau în orice altă modalitate convenită de părți. Dovada plății dobânzii se face prin chitanță. Dacă împrumutătorul dă chitanță pentru restituirea capitalului, fără rezervă în ceea ce privește dobânzile, se prezumă că și acestea au fost plătite.

- există convenție specială în acest sens;
- dobânzile sunt scadente și datorate pentru cel puțin un an.

Plata dobânzii se face periodic, sau în orice altă modalitate convenită de părți. Dovada plății dobânzii se face prin chitanță. Dacă împrumutătorul dă chitanță pentru restituirea capitalului, fără rezervă în ceea ce privește dobânzile, se prezumă că și acestea au fost plătite.

Capitolul XI

Contractul de depozit

Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice și felurile contractului de depozit

§1. Noțiunea contractului de depozit

În temeiul dispozițiilor art. 1591 C.civ., depozitul este contractul în baza căruia o persoană, numită deponent, încredințează un lucru altei persoane, numită depozitar, spre a-l păstra și restitui în natură, la termenul stabilit sau la cerere.

Așadar, scopul principal urmărit de părți prin încheierea contractului de depozit este păstrarea și conservarea bunului depozitat. În baza acestui criteriu, contractul de depozit se deosebește de alte contracte înrudite, precum: contractul de vânzare-cumpărare, contractul de antrepriză și contractul de locațiune¹.

a) În cazul vânzării-cumpărării, predarea bunului vândut constituie numai o consecință a încheierii contractului, o obligație a vânzătorului și nu scopul contractului², precum în cazul depozitului.

b) Există riscul confundării contractului de depozit cu contractul de antrepriză, în ipoteza în care depozitarul realizează lucrări de conservare a bunului depozitat. Într-o astfel de situație, natura juridică a contractului va fi determinată în funcție de caracterul principal al prestațiilor părților. Astfel, dacă prezintă caracter principal activitatea de realizare a bunului, suntem în prezența unui contract de antrepriză; dimpotrivă, dacă prezintă caracter principal activitatea de conservare a bunului, suntem în prezența unui contract de depozit.

c) În cazul contractului de locațiune, obiectul contractului constă în folosința bunului, în timp ce obiectul depozitului este reprezentat de păstrarea acestuia.

¹ A se vedea, în acest sens, *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, Ed. Universul Juridic, București, 2001, pp. 378-379.

² Scopul contractului de vânzare-cumpărare constă în transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului vândut, de la vânzător, la cumpărător.

§2. Caracterele juridice ale contractului de depozit

Depozitul prezintă următoarele caractere juridice:

a) este *un contract real*;

Pentru formarea valabilă a depozitului, este necesar, în lumina dispozițiilor art. 1593 alin. (2) C.civ., ca acordul de voință al părților să fie însoțit de remiterea materială a bunului, care trebuie conservat. Dacă bunul se află deja la depozitar, cu orice titlu, acordul de voință al părților este suficient pentru încheierea valabilă a contractului [art. 1593 alin. (3) C.civ.]. Depozitul, ca și comodatul, poate fi precedat de un antecontract, care nu presupune remiterea materială a bunului¹.

b) este *un contract*, în principiu, *cu titlu gratuit*;

Articolul 1593 alin. (1) C.civ. consacră caracterul esențialmente gratuit al depozitului. Alte dispoziții însă ale aceluiași act normativ [art. 1600 pct. 2 și art. 1633 alin. (4)] fac referire la depozitul remunerat. Rezultă așadar că legiuitorul a avut în vedere atât depozitul gratuit, cât și depozitul remunerat. De asemenea, doctrina², confruntată cu inconsecvența legiuitorului civil, consideră că depozitul poate fi și cu titlu oneros, dacă părțile consacră acest caracter prin voința lor. Așadar, caracterul gratuit este numai de natura și nu de esența depozitului.

În lumina dispozițiilor Codului civil menționate, putem aprecia că, în materia depozitului, operează prezumția de gratuitate, depozitarul trebuind să dovedească contrariul. Dacă depozitarul este un profesionist însă, depozitul se prezumă a fi cu titlu oneros. Sechestrul judiciar este, potrivit dispozițiilor art. 1633 C.civ., un contract cu titlu oneros.

c) este *un contract unilateral*;

Numai depozitul cu titlu gratuit este un contract unilateral, întrucât se nasc obligații doar în sarcina depozitarului³. Dacă deponentul este obligat prin contract să-l remunereze pe depozitar, contractul devine sinalagmatic⁴.

d) nu este *un contract translativ de proprietate*⁵;

¹ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 374.

² A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 373; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 257.

³ Depozitarului îi incumbă obligația de a păstra bunul depozitat și de a-l restitui, la cerere.

⁴ Prezența în sarcina deponentului a unor obligații extracontractuale nu justifică calificarea depozitului, ca fiind un contract sinalagmatic.

⁵ În mod excepțional, este translativ de proprietate, depozitul neregulat.

Prin contractul de depozit, se transmite numai simpla detenție a bunului, depozitarul fiind numai un detentor precar¹. Riscul pieririi fortuite a bunului depozitat aparține deponentului, întrucât acesta este proprietarul.

§3. Felurile contractului de depozit

Articolul 1592 C.civ. face referire la două categorii de depozit: depozitul propriu-zis și sechestrul.

Depozitul propriu-zis are ca obiect numai bunuri mobile nelitigioase, poate fi numai convențional și cunoaște trei varietăți: depozitul obișnuit, depozitul necesar și depozitul neregulat. Regulile depozitului obișnuit reprezintă dreptul comun în materie, fiind aplicabile și depozitului necesar și celui neregulat, în măsura în care nu există dispoziții speciale derogatorii.

Sechestrul are ca obiect bunuri (atât mobile, cât și imobile) litigioase și poate fi atât convențional², cât și judiciar³.

Secțiunea a 2-a. Depozitul propriu-zis

§1. Depozitul obișnuit

1.1. Condițiile de validitate și dovada depozitului obișnuit

1.1.1. Capacitatea părților

Deponentul trebuie să aibă capacitatea de a face acte de administrare, în timp ce depozitarul trebuie să aibă capacitatea de a face acte de dispoziție. Codul civil, în art. 1596, cere ca deponentul să fie proprietarul bunului sau să aibă consimțământul, expres sau tacit, al proprietarului. Se admite totuși, atât de doctrină⁴, cât și de jurisprudență și chiar de Codul civil, prin dispozițiile art. 1609-1610, că este valabil depozitul bunului altuia⁵.

¹ Depozitarul deține bunul pentru deponent și nu pentru sine.

² Are aplicabilitate practică redusă. Pentru problematica acestuia, a se vedea: art. 1627-1631 C.civ. și *Fr. Deak, St. Cărpenu, Drept civil. Contracte speciale. Dreptul de autor. Dreptul de moștenire*, Universitatea din București, 1983, p. 225.

³ Art. 1632-1634 C.civ.

⁴ *R. Sanilevici*, op. cit., p. 240.

⁵ Spre exemplu, este valabil depozitul realizat de creditorul gajist asupra bunului gajat.

1.1.2. Obiectul contractului

Pot forma obiectul depozitului obișnuit, în lumina dispozițiilor art. 1593 alin. (1) C.civ., numai bunurile mobile corporale, individual determinate, întrucât acesta este un contract real, pentru a cărui formare valabilă este necesară tradițiunea bunului. Prin excepție însă, pot fi depozitate și titlurile la purtător și biletele de bancă, întrucât acestea sunt asimilate bunurilor corporale¹.

Așa cum am arătat, bunul depozitat trebuie să fie individual determinat, întrucât trebuie restituit în natură. Pot fi depozitate, de asemenea, bunurile consumptibile prin natura lor, dar care au fost declarate nefungibile, prin convenția părților.

1.1.3. Dovada contractului

Potrivit dispozițiilor art. 1597 C.civ. „Depozitul voluntar nu se poate face decât prin înscris”. Drept urmare, realizarea înscrisului condiționează numai probațiunea depozitului, nu și validitatea acestuia, contractul fiind valabil încheiat prin realizarea acordului de voință, dublat de remiterea materială a bunului.

Dovada contractului de depozit se realizează prin înscris sub semnătură privată sau printr-un început de dovadă scrisă, completat cu martori sau prezumții. Cu atât mai mult, dovada depozitului poate fi realizată printr-un înscris autentic. Poate fi administrată, de asemenea, proba cu martori, dacă deponentul face dovada existenței unei imposibilități materiale sau morale de preconstituire a înscrisului. Remiterea materială a bunului însă, constituind o stare de fapt, poate fi dovedită prin orice mijloc de probă.

1.2. Efectele depozitului obișnuit

1.2.1. Considerații generale privind efectele depozitului obișnuit

Așa cum am arătat, contractul de depozit poate fi atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros. Dacă depozitul este gratuit, suntem în prezența unui contract unilateral, care generează obligații numai în sarcina depozitarului. Acestea sunt următoarele: obligația de a păstra bunul și obligația de a restitui bunul. Deponentului îi revine numai obligația de prelua bunul depozitat la expirarea contractului.

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 376; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 1349/1972, în C.D. 1972, p. 113.

Dacă însă depozitul este cu titlu oneros, contractul prezintă caracter sinalagmatic și generează obligații în sarcina ambelor părți. Drept urmare, deponentului îi revine, în principal, obligația de a-l remunera pe depozitar.

1.2.2. Obligațiile depozitarului

a) păstrarea bunului;

Codul civil, prin dispozițiile art. 1599, impune depozitarului obligația de a păstra bunul depozitat, cu aceeași grijă pe care o manifestă față de propriul bun. Așadar, culpa depozitarului se apreciază *in concreto*, dacă depozitul este cu titlu gratuit și a fost încheiat din inițiativa și în interesul deponentului¹. În mod excepțional însă, art. 1600 C.civ. enumeră cazurile în care culpa depozitarului este apreciată *in abstracto*. Astfel, culpa depozitarului va fi apreciată prin raportare la un *bonus pater familias*, în următoarele cazuri:

- când inițiativa contractului a aparținut depozitarului;
- când depozitul este cu titlu oneros;
- când depozitul s-a făcut în folosul depozitarului²;
- dacă s-a stipulat expres în contract, ca depozitarul să răspundă pentru orice culpă.

Depozitarul nu răspunde pentru stricăciunile provenite din forță majoră³, decât dacă a fost pus în întârziere, cu privire la obligația de a restitui bunul (art. 1601 C.civ.) și dacă nu face dovada că bunul ar fi pierit și la deponent [art. 1156 alin. (2) C.civ.].

Potrivit dispozițiilor art. 1602 C.civ., depozitarul nu poate să se folosească de bunul depozitat, decât cu permisiunea expresă sau tacită a deponentului și nici nu poate consuma fructele bunului depozitat (art. 1608 C.civ.).

b) restituirea bunului.

Depozitarul este ținut de obligația de a restitui bunul în natură [art. 1604 alin. (1) C.civ.], precum și fructele culese (art. 1608 C.civ.)⁴.

¹ A se vedea: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, op. cit., p. 627; D. Chirică, op. cit., p. 227; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 382; L. Stănciulescu, op. cit., p. 261.

² Spre exemplu, prin contract, s-a acordat depozitarului posibilitatea de a se folosi de bunul depozitat.

³ Forța majoră include, aici, și cazul fortuit, precum și orice cauză neimputabilă depozitarului.

⁴ Depozitarul nu trebuie să restituie însă și fructele pe care le-ar fi putut culege, dar nu le-a cules.

Bunul trebuie restituit în starea în care acesta se află în momentul înapoierii, riscul pieririi sau degradării fortuite a bunului fiind suportat de către deponent (art. 1605 și art. 1606 C.civ.).

Depozitarul trebuie să restituie bunul numai persoanei care l-a depozitat (deponentului personal sau mandatarului acestuia) sau persoanei indicată de deponent prin contract.

Depozitarul nu poate pretinde deponentului să facă dovada dreptului său de proprietate asupra bunului depozitat. Totuși, dacă depozitarul descoperă că bunul a fost furat sau pierdut și cunoaște și pe adevăratul proprietar, el este obligat să-l înștiințeze pe acesta din urmă, în termen util, pentru a-și putea valorifica dreptul asupra bunului depozitat. Dacă adevăratul proprietar nu-și valorifică dreptul, depozitarul este liberat prin restituirea bunului către deponent (art. 1610 C.civ.).

Dacă deponentul moare, bunul depozitat trebuie restituit numai eredelui [art. 1611 alin. (1) C.civ.]. Dacă sunt mai mulți erezi, bunul trebuie restituit fiecăruia, potrivit cotei-părți ce-i revine din masa succesorală, iar dacă bunul este indivizibil, acesta trebuie restituit potrivit înțelegerii dintre ei [art. 1611 alin. (2) și (3) C.civ.].

Dacă deponentul devine incapabil, după încheierea contractului, bunul trebuie restituit reprezentantului legal al acestuia (art. 1612 C.civ.). Dacă depozitul a fost făcut de către reprezentantul legal al deponentului și, la data restituirii, cauza care a determinat ocrotirea a încetat, restituirea se va face către reprezentat sau către noul său reprezentant (art. 1613 C.civ.).

Bunul trebuie restituit la locul prevăzut în contract, iar în lipsă de stipulație contractuală, la locul unde se află depozitat (art. 1614 și art. 1615 C.civ.). Dacă părțile au prevăzut în contract un alt loc de restituire, decât cel unde este depozitat, cheltuielile de transport sunt suportate de către deponent (art. 1614 C.civ.).

Bunul trebuie restituit la cererea deponentului. Acesta poate solicita restituirea bunului oricând, chiar dacă a fost stabilit prin contract un termen pentru restituire, deoarece termenul este prezumat a fi stipulat în favoarea deponentului (art. 1616 C.civ.)¹.

Depozitarul poate refuza restituirea numai dacă:

- a fost înștiințat pe cale legală că acel bun este urmărit, adică face obiectul unei popriri sau unui sechestru judiciar (art. 452-462 și art. 594 și urm. C.proc.civ. și art. 1632-1634 C.civ.);

¹ Părțile pot stipula prin contract un termen în favoarea ambelor părți, situație în care deponentul va plăti daune-interese, în cazul în care solicită anticipat restituirea bunului.

- există opoziție la restituire, din partea unui terț, care invocă calitatea sa de proprietar asupra bunului (art. 1616 C.civ.);
- dacă dovedește că el este proprietarul bunului depozitat (art. 1617 C.civ.).

Dacă depozitarul refuză restituirea bunului, deponentul are la îndemână următoarele două acțiuni:

- acțiunea în revendicare (acțiune reală), care prezintă avantajul de a fi imprescriptibilă și de a putea fi intentată și împotriva terțelor persoane;
- acțiunea în restituirea bunului (acțiune personală), care prezintă avantajul de a fi mai ușor de dovedit.

Aceasta din urmă este o acțiune care rezultă din contract și care trebuie introdusă în termenul general de prescripție. Prescripția începe să curgă de la expirarea termenului contractual de restituire sau, dacă părțile nu au prevăzut un termen pentru restituirea bunului, de la data încheierii contractului [art. 7 din Decretul nr. 167/1958].

1.2.3. Obligațiile deponentului

În sarcina deponentului pot fi reținute următoarele obligații:

a) Dacă depozitul este gratuit, în sarcina deponentului nu se pot naște decât obligații extracontractuale, precum suportarea cheltuielilor făcute de depozitar cu conservarea bunului, în măsura în care acestea sunt utile și au contribuit la îmbogățirea deponentului¹ sau repararea prejudiciilor provocate depozitarului de bunul depozitat (art. 1618 C.civ.). Existența acestor obligații în sarcina deponentului, nu transformă depozitul într-un contract sinalagmatic.

b) Dacă depozitul este cu titlu oneros, în sarcina deponentului se naște, în plus, obligația de remunerare a depozitarului, aceasta devenind obligația principală a deponentului. Dacă deponentul nu-și îndeplinește această obligație, depozitarul poate exercita, în temeiul dispozițiilor art. 1619 C.civ., un drept de retenție asupra bunului depozitat.

c) Deponentul este obligat să ridice bunul, de la locul restituirii, sub sancțiunea plății de daune-interese. Dacă deponentul nu-și îndeplinește obligația de ridicare a bunului, depozitarul nu este îndreptățit să procedeze la vânzarea acestuia, ci numai să realizeze o ofertă reală urmată de consemnațiune, în condițiile dreptului comun².

¹ Deponentul nu poate fi însă ținut de suportarea cheltuielilor voluptuarii, făcute cu bunul depozitat. A se vedea *D. Macovei, I.E. Cadariu*, op. cit., p. 218.

² A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 389.

§2. Depozitul necesar și depozitul asimilat celui necesar

2.1. Depozitul necesar

Este „necesar” acel depozit, realizat de către deponent sub amenințarea unei întâmplări neprevăzute. Codul civil enumeră numai exemplificativ, în art. 1620, cauzele care justifică depozitul necesar. Astfel, sunt asemenea cauze următoarele: incendiul, cutremurul, naufragiul și orice alt eveniment de forță majoră¹. Sub imperiul acestei amenințări, deponentul încredințează bunul unui depozitar, fără a avea posibilitatea de a încheia un înscris constatator. Drept urmare, dovada contractului (și nu dovada naturii și valorii bunului)² se poate realiza prin proba cu martori sau prin prezumții legale, chiar dacă valoarea obiectului depozitat depășește 2,5 bani.

În lumina dispozițiilor art. 1622 C.civ., depozitului necesar îi sunt aplicabile, alături de regulile speciale menționate, regulile depozitului voluntar, care constituie dreptul comun în materia depozitului.

2.2. Depozitul asimilat celui necesar (depozitul hotelier)

Art. 1623 C.civ. asimilează depozitului necesar, depozitul bunurilor aduse de călători în unitățile hoteliere³. Depozitul hotelier reprezintă, de fapt, un accesoriu al contractului hotelier sau al altui contract.

Dacă în cazul depozitului necesar, deponentul nu are posibilitatea să-și aleagă o persoană căreia să-i încredințeze bunurile amenințate de un pericol real, în cazul depozitului asimilat, deponentul beneficiază de această posibilitate. Totuși, ambele varietăți de depozit au caracter convențional, formându-se ca urmare a voinței părților, însoțită de remiterea materială a bunului.

Depozitul hotelier reunește, în fapt, două contracte distincte: contractul de prestări servicii și contractul de depozit asimilat celui necesar.

Ca și în cazul depozitului necesar, în cazul depozitului hotelier se admite proba cu martori, chiar dacă valoarea bunului depozitat este mai mare de 2,5 bani.

Este considerat depozit hotelier și este asimilat celui necesar, depozitul realizat de persoanele care se află în locații, precum stațiuni, case de

¹ Noțiunea de „forță majoră” este folosită, aici, în sens larg, incluzând și cazul fortuit.

² C. Toader, *Drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 273-274.

³ Fr. Deak, *Tratat de drept civil, Contracte...*, op. cit., p. 390.

odihnă, spitale, restaurante sau alte unități de alimentație publică, săli de spectacole și alte asemenea locuri, cu privire la bunuri pe care le lasă în grija administrației locului respectiv¹.

Întrucât depozitul hotelier este remunerat, culpa depozitarului este apreciată *in abstracto* (art. 1600 pct. 2 C.civ.). Hotelierul răspunde, în temeiul dispozițiilor art. 1624 C.civ., de stricăciunile sau furtul bunurilor călătorului, dacă acestea se datorează prepușilor săi sau străinilor care frecventează acel loc. Hotelierul este exonerat de răspundere, în temeiul dispozițiilor art. 1625 C.civ., numai dacă „furtul a fost comis cu mână armată sau în alt fel, cu forță majoră”. Pentru lucrurile uitate în hotel însă, culpa hotelierului este apreciată *in concreto*².

Întrucât dispozițiile Codului civil care reglementează depozitul hotelier au caracter supletiv, părțile pot conveni asupra limitării, înlăturării sau agravării răspunderii depozitarului.

§3. Depozitul neregulat

Depozitul neregulat, a cărui problematică nu beneficiază de reglementare legală, fiind creația doctrinei și jurisprudenței, poartă numai asupra bunurilor generice, fungibile și consumptibile prin natura lor, care nu trebuie restituite în natură.

Este învederată așadar, de o manieră netă, deosebirea majoră dintre depozitul neregulat și depozitul obișnuit, cel dintâi fiind o varietate a celui din urmă. În cazul depozitului obișnuit, așa cum am arătat, obiectul contractului este reprezentat de bunuri neconsumptibile și nefungibile prin natura lor și, cu titlu de excepție, de bunuri consumptibile prin natura lor, dar care sunt considerate de părți nefungibile. În temeiul contractului de depozit obișnuit, depozitarul trebuie să păstreze bunurile depozitate și să le restituie în natură, la cererea deponentului. În cazul depozitului neregulat însă, bunurile consumptibile sunt în același timp și fungibile, astfel încât depozitarul nu trebuie să le restituie în natură.

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 391; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 1760/1975, în C.D. 1975, p. 77; Trib. Jud. Hunedoara, decizia civilă nr. 409/1968, în R.R.D. nr. 1/1969, p. 155; Trib. Suprem, colegiul civil, decizia nr. 67/1959, în Repertoriu... 1952-1969, p. 386.

² A se vedea: *I. Zinveliu*, op. cit., p. 249; *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 294; *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 393; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 265.

De asemenea, spre deosebire de depozitul obișnuit, care nu este translativ de proprietate, depozitul neregulat este translativ de proprietate, astfel încât este necesar, în cel de-al doilea caz, ca deponentul să fie proprietarul bunurilor depozitate. În temeiul contractului de depozit neregulat, depozitarul devine proprietarul bunurilor depozitate, le consumă substanța și restituie deponentului alte bunuri de același fel, în aceeași cantitate și de aceeași calitate.

Devenind proprietarul bunurilor depozitate, depozitarul suportă riscul pieririi fortuite a acestora. Depozitul neregulat poate fi ușor confundat cu împrumutul de consumație. Principalul criteriu de diferențiere dintre cele două contracte rezidă în scopul urmărit de părți la încheierea contractului: păstrarea bunului în interesul deponentului (chiar dacă depozitarul poate să-l folosească) sau realizarea unui serviciu pentru cel împrumutat¹.

Sarcina probei depozitului neregulat incumbă celui care-l invocă. Proba se referă, în cazul depozitului neregulat, exclusiv la faptul că bunurile depozitate sunt fungibile și consumptibile și se poate realiza prin orice mijloc de probă admis de lege.

Codul civil conține dispoziții cu privire la depozitul de bani², care este, de asemenea, un depozit neregulat.

Secțiunea a 3-a. Sechestrul

Sechestrul constituie o varietate a contractului de depozit și reprezintă contractul prin care o persoană, numită sechestrant, lasă un bun litigios în păstrare altei persoane, numită sechestrul, până la soluționarea definitivă a litigiului.

În temeiul dispozițiilor art. 1626 C.civ., distingem între sechestrul convențional și sechestrul judiciar.

a) Sechestrul convențional, reglementat de Codul civil în art. 1627-1631, este rezultatul acordului de voință al părților, excluzând orice intervenție din partea instanței de judecată.

Obiectul acestuia poate fi reprezentat atât de bunurile mobile, cât și de bunurile imobile (art. 1630 C.civ.), spre deosebire de celelalte variante ale depozitului, care pot avea ca obiect numai bunurile mobile.

¹ A se vedea în acest sens, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 396.

² Cu privire la problematica acestuia, a se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., pp. 396-416; *R. Postolache*, *Drept bancar*, Ed. Cartea Universitară, București, 2006, pp. 169-177.

De asemenea, diferit de celelalte tipuri de depozit, sechestrul convențional poate fi atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros (art. 1628 C.civ.). În lumina dispozițiilor art. 1629 C.civ., sechestrul convențional cu titlu gratuit va fi guvernat, alături de regulile speciale statuate de dispozițiile art. 1627-1631, de regulile depozitului obișnuit, care constituie, așa cum am arătat, dreptul comun în materia depozitului. Astfel, ca și în materia depozitului obișnuit, culpa depozitarului va fi apreciată *in concreto*, dacă sechestrul este cu titlu gratuit și *in abstracto* dacă sechestrul este cu titlu oneros.

Depozitarul însărcinat cu sechestrul nu se poate elibera de obligații, înainte de terminarea procesului, decât dacă părțile interesate consimt în acest sens (art. 1631 C.civ.).

b) Sechestrul judiciar, reglementat de Codul civil în art. 1632-1634¹, este încheiat de părțile contractante la inițiativa instanței de judecată, care-l „ordonă”. Se impune precizat că instanța de judecată, numai dispune încheierea sechestrului, fără a se substitui voinței părților. Rezultă, așadar, că sechestrul judiciar păstrează caracterul convențional².

Sechestrul poate fi dispus de către instanța de judecată, în temeiul dispozițiilor art. 1632 C.civ., în următoarele două cazuri:

a) când se dispută de către părți proprietatea sau posesia bunului mobil sau imobil;

b) când litigiul privește administrarea sau folosința unui bun comun.

Spre deosebire de sechestrul convențional, sechestrul judiciar este numai cu titlu gratuit, iar culpa depozitarului este apreciată *in abstracto* (art. 1633 C.civ.).

Salariul depozitarului este cel stabilit de lege, sau în absența unei asemenea dispoziții legale, este cel stabilit de judecător [art. 1633 alin. (4) C.civ.]. Depozitarul (sechestrul) este ales de către părțile litigante, iar în lipsa convenției acestora, este numit de către instanța de judecată.

Aceste dispoziții legale speciale sunt completate de către cele ale sechestrului convențional [art. 1634 alin. (2) C.civ.].

¹ Aceste dispoziții legale sunt completate de cele ale Codului de procedură civilă în materie de sechestrul.

² Literatura de specialitate, în unanimitate, îmbrățișează și susține această calificare. A se vedea, cu titlu de exemplu: R. Sanilevici, op. cit., pp. 249-250; D. Macovei, I.E. Cadariu, op. cit., pp. 223-224; L. Stănciulescu, op. cit., p. 267.

Capitolul XII

Contractul de societate civilă

Secțiunea 1. Noțiunea, reglementarea legală, caracterele juridice și condițiile de validitate ale contractului de societate civilă

§1. Noțiunea și reglementarea legală a contractului de societate civilă

Societatea civilă este, potrivit dispozițiilor art. 1491 C.civ., contractul prin care două sau mai multe persoane, fizice sau juridice, se obligă să pună în comun aportul lor în bani, bunuri sau muncă, spre a constitui un fond comun, necesar desfășurării unei activități în scopul împărțirii beneficiilor.

Deși contractul de societate civilă se aseamănă sub mai multe aspecte cu societatea comercială, totuși acesta constituie un contract distinct, cu un regim juridic propriu.

Între cele două tipuri de societate, literatura de specialitate¹ a identificat următoarele elemente de deosebire:

a) numai societatea comercială are ca obiect efectuarea de fapte de comerț;

b) în materia societății comerciale, formalitățile de constituire și regulile de funcționare sunt mai riguros reglementate;

c) numai societatea comercială este investită cu personalitate juridică;

d) domeniul de aplicare a societății comerciale este mult mai vast decât domeniul societății civile.

Articolul 1493 C.civ. distinge între societăți civile universale și societăți civile particulare. Întrucât numai societatea particulară are aplicabilitate, ne vom ocupa, în cele ce urmează, numai de problematica acesteia. Potrivit dispozițiilor art. 1500 C.civ., societatea particulară este rezultatul asocierii mai multor persoane, în vederea constituirii unei întreprinderi determinate sau exercitării unei meserii sau profesii.

¹ A se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 200.

Domeniul de aplicare al societății civile, deși mult mai restrâns decât cel al societății comerciale, este circumscris, în principal, următoarelor situații¹:

- asocierea în vederea realizării unor construcții, având destinații diverse;
- asocierea unor meseriași în vederea practicării în comun a meseriei;
- asocierea avocaților și notarilor în societăți civile profesionale²;
- asocierea arhitecților în societăți civile profesionale³;
- asocierea medicilor în societăți civile profesionale⁴;
- asocierea mai multor persoane în vederea practicării agriculturii⁵.

§2. Caracterele juridice ale contractului de societate civilă

Contractul de societate civilă prezintă următoarele caractere juridice:

a) Societatea civilă este *un contract civil*;

Întrucât societății civile îi lipsește calitatea de comerciant, aceasta nu încheie acte subiective de comerț, în condițiile prevederilor art. 4 C.com., și nu poate efectua nici acte obiective de comerț, în condițiile prevederilor art. 3 C.com. În situația în care, pentru realizarea scopului propus, pe lângă operațiuni civile, societatea urmărește să efectueze și operațiuni comerciale, aceasta trebuie să îndeplinească toate formalitățile necesare constituirii unei societăți comerciale (forma autentică a contractului, înscrierea în registrul comerțului etc.).

b) Societatea civilă este, ca regulă, *un contract multilateral*;

Ca regulă, contractul de societate prezintă caracter multilateral, asociații obligându-se să participe cu aportul lor la constituirea fondului comun al

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, ediția a III-a actualizată și completată, Ed. Universul Juridic, București, 2001, pp. 425-431; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 201.

² Această posibilitate este consacrată de dispozițiile Legii nr. 51/1995 pentru organizarea și exercitarea profesiei de avocat, republicată (M.Of. nr. 113 din 6 martie 2001) și de dispozițiile Legii nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale (M.Of. nr. 92 din 16 mai 1995).

³ În temeiul Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată (M.Of. nr. 771 din 23 august 2004).

⁴ Potrivit Legii nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății (M.Of. nr. 372 din 28 aprilie 2006).

⁵ În baza Legii nr. 36/1991 privind societățile agricole și alte forme de asociere în agricultură (M.Of. nr. 97 din 6 mai 1991).

societății și să desfășoare în comun activitatea propusă. Rezultă așadar că, spre deosebire de alte contracte, în materia contractului de societate civilă obligațiile părților au un conținut asemănător.

În literatura de specialitate însă se apreciază că putem întâlni, cu titlu de excepție, și situația în care societatea civilă prezintă numai caracter sinalagmatic¹. De asemenea, doctrina a calificat contractul de societate ca fiind un contract de uniune².

c) Contractul de societate civilă prezintă *caracter oneros, lucrativ*;

Caracterul lucrativ (patrimonial) este de esență societății civile, membrii ei urmărind realizarea unor foloase patrimoniale (de exemplu: venituri, produse agricole etc.), pe care să le împartă între ei (art. 1491 C.civ.). Caracterul lucrativ deosebește societatea civilă (*societas*) de asociațiile (*collegia*) și fundațiile fără scop lucrativ³ (culturale, sportive, de binefacere etc.), care pot avea existență legală, numai în condițiile în care au fost constituite și recunoscute ca persoane juridice.

Societatea civilă este un contract cu titlu oneros, întrucât, potrivit dispozițiilor art. 945 C.civ., fiecare parte urmărește să obțină un avantaj, cu deosebirea că asociatul, care are obligația față de ceilalți de a aduce aportul social, nu primește un echivalent în schimb de la ceilalți față de care s-a obligat, ci va beneficia alături de ei de foloasele realizate.

d) Societatea civilă este *un contract comutativ*, întrucât obligațiile asociaților sunt cunoscute din momentul încheierii contractului și nu depind de un eveniment viitor și incert. Contractul nu se transformă într-o operațiune aleatorie, dacă rezultatele economice ale activității desfășurate în comun se concretizează în pierderi.

e) Societatea civilă este *un contract consensual*, acesta putând fi încheiat prin simplul acord de voință al părților (*solo consensu*), fără a fi supus vreunei forme speciale. Totuși, în cazul în care aportul în natură are ca obiect dreptul de proprietate asupra unui teren, devine necesară forma autentică [art. 2 alin. (1) din Legea nr. 247/2005, Titlul X].

Dovada contractului, între părți, se face după regulile dreptului comun. Întrucât valoarea obiectului contractului depășește, în toate cazurile, limita prevăzută de lege (art. 1191 C.civ.), *ad probationem* se cere un înscris, chiar și sub semnătură privată, în care se menționează scopul societății, aporturile sociale, modul de repartizare a beneficiilor și pierderilor, durata

¹ A se vedea L. Stănculescu, op. cit., p. 202.

² A se vedea A. Cojocaru, op. cit., p. 194.

³ Acestea sunt reglementate de O.G. nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, publicată în M.Of. nr. 39 din 31 ianuarie 2000, aprobată prin Legea nr. 246/2005.

etc. Sunt aplicabile, în egală măsură, dispozițiile privitoare la existența unui început de dovada scrisă (art. 1197 C.civ.), nu însă și cele privitoare la imposibilitatea procurării dovezii scrise (art. 1198 C.civ.).

Terțele persoane au posibilitatea de a dovedi existența societății prin orice mijloace de probă, ele neavând posibilitatea de a-și procura o dovadă scrisă. Părțile pot opune terților contractul de societate, dacă acesta are dată certă.

f) Societatea civilă este *un contract cu executare succesivă*, asociații fiind obligați între ei pe toata durata societății.

g) Societatea civilă este *un contract încheiat intuitu personae*, încadrându-se în categoria societăților de persoane. Fiind un contract încheiat *intuitu personae*, încrederea reciprocă are rol determinant. Astfel, nici unul dintre asociați nu poate ceda drepturile pe care le are în societate și nici nu-și poate substitui o altă persoană ori asocia o a treia persoană la societate, fără învoirea unanimă a tuturor asociaților. De asemenea, în cazul morții unuia dintre asociați, moștenitorii acestuia nu pot prelua, în principiu, drepturile și obligațiile lui *de cujus*.

§3. Condițiile de validitate ale contractului de societate civilă

Pentru a fi valabil încheiat, contractul de societate civilă trebuie să respecte condițiile generale de validitate, reglementate de art. 948 C.civ. privitoare la capacitate, consimțământ, obiect, cauză și, în plus, următoarele condiții speciale:

- punerea în comun a aporturilor;
- participarea la câștiguri și pierderi;
- existența unui *affectio societatis*.

În lipsa acestor elemente esențiale, nu va interveni nulitatea contractului de societate, însă convenția părților va avea o altă natură juridică¹.

3.1. Capacitatea părților

Pentru a putea încheia un contract de societate, părțile trebuie să aibă capacitatea de a face acte de dispoziție. Întrucât societatea este un contract civil, și nu de muncă, nu pot fi aplicate dispozițiile art. 10 din Decretul

¹ A se vedea I.L. Georgescu, *Drept comercial român*, vol. II, *Societățile comerciale*, Ed. Socec, 1948, p. 75.

nr. 31/1954 privitoare la capacitatea minorului de a încheia un contract de muncă, chiar dacă acesta ar aduce în societate numai un aport în muncă, pentru că el suportă riscul unor eventuale pierderi (art. 1511 și art. 1513 C.civ.). În schimb, minorul de 16 ani căsătorit, dobândind prin efectul căsătoriei deplină capacitate de exercițiu, se poate asocia.

Potrivit literaturii de specialitate¹ și practicii judecătorești, contractul de societate (în special comercială) poate fi încheiat, chiar și între soți. Cu atât mai mult, soții sau unul dintre aceștia pot încheia un contract de societate cu alte persoane.

În situația în care contractul se încheie de către unul dintre soți, el poate aduce ca aport social atât bunuri proprii, cât și bunuri aflate în devălmășie².

3.2. Consimțământul părților

Societatea civilă se deosebește de alte forme de asociere prin *affectio societatis*. Simpla asociere, voluntară sau involuntară, în vederea realizării unor interese comune nu reprezintă un contract de societate civilă. Spre exemplu, asocierea a două sau mai multe persoane în vederea achiziționării unui bun, care să devină proprietatea lor comună, în lipsa lui *affectio societatis*, nu valorează contract de societate civilă.

3.3. Obiectul societății

Obiectul societății civile este dublu, fiind reprezentat de ansamblu de operațiuni pe care societatea urmează să le îndeplinească în vederea realizării de beneficii și prestațiile la care părțile se obligă cu titlu de aport. Obiectul societății trebuie să fie civil, licit și moral.

3.4. Cauza contractului

Scopul societății civile este reprezentat de obținerea de beneficii. Așadar, acesta prezintă caracter patrimonial și lucrativ.

¹ A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 418; *C. Toader*, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 285.

² A se vedea *D.A. Popescu*, Contractul de societate, Ed. Lumina Lex, București, 1996, p. 150.

3.5. Forma contractului

Spre deosebire de societatea comercială, societatea civilă reprezintă un contract consensual, ce se poate constitui prin simplul acord de voință al părților. Așa cum am arătat, numai în cazul în care aportul în natură are ca obiect dreptul de proprietate asupra unui teren este necesară realizarea formeii solemne. Mai mult chiar, simpla asociere agricolă se poate realiza printr-o înțelegere verbală¹.

3.6. Punerea în comun a aporturilor

Potrivit prevederilor art. 1491 și art. 1492 C.civ., în vederea constituirii valabile a societății civile este necesară participarea tuturor părților, fie ea și inegală, la constituirea fondului comun, prin aducerea unui aport social. În consecință, societatea civilă nu poate exista în lipsa aportului social al tuturor părților.

Aportul social trebuie să fie determinat sau determinabil, posibil și ilicit. Acesta poate consta în:

- sume de bani;
- alte bunuri, mobile sau imobile, corporale sau incorporale, certe sau generice, fungibile sau nefungibile, consumptibile sau neconsumptibile, prezente sau viitoare;
- anumite servicii (prestații în muncă).

a) aportul social constând într-o sumă de bani;

Potrivit dispozițiilor art. 1504 alin. (1) C.civ., în situația în care aportul social reprezintă o sumă de bani care nu a fost pusă în comun, asociatul datorează dobânzi de drept și fără punere în întârziere (*dies interpellat pro homine*), din ziua în care trebuia să o plătească, putând fi obligat, dacă este cazul, și la plata de daune-interese. Potrivit prevederilor art. 1088 C.civ., legea este mai severă în privința asociațiilor, decât în privința debitorilor ordinari, datorită pagubei care poate rezulta pentru societate din cauza nedepunerii la timp a banilor.

Așadar, asociatul care aduce drept aport o creanță bănească, răspunde atât de existența ei în momentul cesiunii (art. 1392 C.civ.), cât și de solvabilitatea debitorului la data exigibilității creanței, prezumându-se stipularea în contractul de societate (prin care se realizează cesiunea de creanță în favoarea societății) a unei clauze de agravare a obligației de garanție (art. 1397-1398 C.civ.).

¹ A se vedea L. Stănculescu, op. cit., p. 205.

b) aportul social constând într-un bun;

În situația în care contribuția are ca obiect un bun individual determinat și neconsumptibil sau nefungibil, aportul poate consta în proprietatea acelui bun sau numai în folosința (uzul și/sau fructele) acestuia. Proprietatea bunurilor care fac parte din domeniul public nu poate fi adusă ca aport în societate, întrucât aceste bunuri sunt, potrivit Constituției, inalienabile [art. 136 alin. (5)]. Folosința unor asemenea bunuri (de exemplu, terenuri) poate fi adusă ca aport.

În legătură cu asocierile private din agricultură, terenurile agricole pot fi aduse numai în folosința societății, asociații păstrându-și dreptul de proprietate asupra acestora. Cu toate că această regulă este prevăzută expres numai în privința societăților agricole (art. 6 din Legea nr. 36/1991), ea va fi aplicată și în cazul asocierilor simple.

c) aportul social constând în servicii.

Pentru a nu se confunda serviciile (prestațiile în muncă) aduse ca aport cu activitatea comună desfășurată în cadrul administrării treburilor societății, precizăm că serviciile pe care asociații le prestează cu titlu de aporturi sunt acte și fapte care depășesc cadrul activității comune obișnuite și care sunt de natură să aducă foloase societății, în virtutea aptitudinilor speciale sau a profesiei asociatului respectiv (zidar, zugrav, electrician, tractorist, arhitect etc.). Totodată, serviciile aduse ca aport trebuie să reprezinte fapte personale ale celui care se obligă, promisiunea faptei altuia (*porte-fort*) nefiind aplicabilă în această materie, întrucât contractul se încheie *intuitu personae*.

De asemenea, serviciile prestate de asociați cu titlu de aport social nu trebuie să fie confundate nici cu serviciile prestate de terțe persoane care nu au calitatea de asociați în folosul societății, în baza contractului încheiat cu societatea (de exemplu, contract de antrepriză), guvernat de regulile aplicabile contractului în cauză, iar nu de regulile societății civile.

Aporturile asociaților, drepturile și obligațiile contractate ulterior constituirii societății formează, în raporturile dintre asociați, un patrimoniu propriu, distinct de patrimoniul fiecăruia dintre ei. Societatea civilă își poate realiza scopurile pentru care s-a constituit numai în situația în care dispune de un patrimoniu, cu toate că nu are personalitate juridică și nu este subiect de drept. Codul civil asimilează acest patrimoniu cu indiviziunea succesorală (art. 1530), ceea ce presupune proprietatea comună pe cote-părți (nu devălmașă) a asociaților asupra universalității și asupra fiecărui bun din universalitate¹.

¹ A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 436.

b) aportul social constând într-un bun;

În situația în care contribuția are ca obiect un bun individual determinat și neconsumptibil sau nefungibil, aportul poate consta în proprietatea acelui bun sau numai în folosința (uzul și/sau fructele) acestuia. Proprietatea bunurilor care fac parte din domeniul public nu poate fi adusă ca aport în societate, întrucât aceste bunuri sunt, potrivit Constituției, inalienabile [art. 136 alin. (5)]. Folosința unor asemenea bunuri (de exemplu, terenuri) poate fi adusă ca aport.

În legătură cu asocierile private din agricultură, terenurile agricole pot fi aduse numai în folosința societății, asociații păstrându-și dreptul de proprietate asupra acestora. Cu toate că această regulă este prevăzută expres numai în privința societăților agricole (art. 6 din Legea nr. 36/1991), ea va fi aplicată și în cazul asocierilor simple.

c) aportul social constând în servicii.

Pentru a nu se confunda serviciile (prestațiile în muncă) aduse ca aport cu activitatea comună desfășurată în cadrul administrării treburilor societății, precizăm că serviciile pe care asociații le prestează cu titlu de aporturi sunt acte și fapte care depășesc cadrul activității comune obișnuite și care sunt de natură să aducă foloase societății, în virtutea aptitudinilor speciale sau a profesiei asociatului respectiv (zidar, zugrav, electrician, tractorist, arhitect etc.). Totodată, serviciile aduse ca aport trebuie să reprezinte fapte personale ale celui care se obligă, promisiunea faptei altuia (*porte-fort*) nefiind aplicabilă în această materie, întrucât contractul se încheie *intuitu personae*.

De asemenea, serviciile prestate de asociați cu titlu de aport social nu trebuie să fie confundate nici cu serviciile prestate de terțe persoane care nu au calitatea de asociați în folosul societății, în baza contractului încheiat cu societatea (de exemplu, contract de antrepriză), guvernat de regulile aplicabile contractului în cauză, iar nu de regulile societății civile.

Aporturile asociaților, drepturile și obligațiile contractate ulterior constituirii societății formează, în raporturile dintre asociați, un patrimoniu propriu, distinct de patrimoniul fiecăruia dintre ei. Societatea civilă își poate realiza scopurile pentru care s-a constituit numai în situația în care dispune de un patrimoniu, cu toate că nu are personalitate juridică și nu este subiect de drept. Codul civil asimilează acest patrimoniu cu indiviziunea succesorală (art. 1530), ceea ce presupune proprietatea comună pe cote-părți (nu devălmașă) a asociaților asupra universalității și asupra fiecărui bun din universalitate¹.

¹ A se vedea *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 436.

3.7. Participarea la câștiguri și pierderi

O altă condiție a societății civile o reprezintă împărțirea foloaselor și a pierderilor, între toate părțile contractante. Sub sancțiunea nulității, atribuirea foloaselor sau suportarea riscului pierderilor numai de către unul sau unii dintre asociați este interzisă de către lege.

În relațiile dintre asociați, întinderea obligației de a contribui la pierderi se determină în funcție de clauzele contractului. În raporturile cu terții însă, aceasta se împarte între asociați, proporțional cu numărul lor și indiferent de aportul adus de fiecare dintre aceștia.

Împărțirea beneficiilor între asociați se va face numai în măsura în care societatea a înregistrat efectiv un beneficiu. De regulă, criteriul de determinare a beneficiilor este reprezentat de valoarea adusă ca aport de asociat în societate. Dreptul la beneficii al asociaților prezintă caracter patrimonial și se manifestă sub formă de dividende.

Secțiunea a 3-a. Funcționarea și încetarea societății civile

§1. Funcționarea societății civile

1.1. Durata societății civile

Contractul prin care se constituie societatea civilă nu este susceptibil de executare *uno ictu*, durata în timp fiind de esența acesteia.

În situația în care durata societății nu este determinată prin convenția părților și nu rezultă nici din particularitățile obiectului ei, aceasta se prezumă a fi contractată pentru toată viața asociaților (art. 1502 C.civ.) și încetează mai înainte, numai în cazurile și condițiile prevăzute de lege.

1.2. Raporturile dintre asociați și societate

Pe întreaga perioadă a funcționării societății, raporturile dintre asociați trebuie să fie caracterizate prin bună-credință și grijă pentru treburile societății. Fiecare asociat răspunde față de societate pentru daunele provocate în mod culpabil, chiar dacă, prin alte fapte sau acte, ar aduce foloase societății (art. 1508 C.civ.). Culpă asociatului va fi apreciată *in abstracto*.

1.3. Raporturile cu terții

Societatea există ca subiect de drept în relațiile cu terții, numai în situația în care, prin încheierea contractului de societate, ia naștere o persoană juridică.

În consecință, pentru obligațiile contractate, răspunde numai asociatul contractant, chiar dacă s-a stipulat că obligația s-a contractat pe seama societății (art. 1520 C.civ.). Dacă însă asociatul contractant a fost împuternicit să încheie actul, va fi angajată răspunderea contractuală a tuturor asociaților, astfel încât creditorul ar putea urmări atât fondul social, cât și bunurile din patrimoniul personal al asociaților.

1.4. Administrarea societății civile

Administrarea societății constă în îndeplinirea actelor necesare pentru realizarea scopului acesteia și se atribuie, de regulă, prin actul constitutiv, uneia sau mai multor persoane. Dacă administrarea societății a fost atribuită unui singur asociat, acesta poate realiza orice act, fără consimțământul celorlalți asociați. Dacă însă, mai mulți asociați au fost însărcinați cu administrarea societății, atunci fiecare dintre aceștia poate încheia actele necesare gestionării societății, mai puțin în situația în care s-a stipulat în mod expres că este nevoie de consimțământul tuturor (art. 1515 C.civ.).

În absența unor prevederi contractuale relativ la modul de administrare a societății, vor fi aplicabile dispozițiile art. 1517-1518 C.civ., care consacră următoarele reguli:

- se prezumă că asociații și-au dat reciproc facultatea de a administra unul pentru altul, actele încheiate numai de unul dintre aceștia fiind obligatorii pentru societate;

- fiecare asociat poate să folosească bunurile societății potrivit destinației acestora, fără a împiedica pe ceilalți asociați în activitatea lor și fără a aduce pagube societății;

- actele de dispoziție asupra bunurilor societății nu vor putea fi încheiate decât cu acordul tuturor asociaților.

§2. Încetarea societății civile

Contractul de societate civilă poate înceta în următoarele situații:

- expiră termenul pentru care a fost contractată;
- unul sau mai mulți asociați denunță contractul de societate;

- se pierde fondul social sau se realizează scopul sau condiția rezolutorie prevăzută în contract;

- moare sau se declară moartea judecătorească a unui asociat, în situația în care nu s-a stipulat că societatea continuă cu moștenitorii asociatului decedat sau după satisfacerea moștenitorilor între asociații rămași în viață;

- unul dintre asociați este pus sub interdicție sau este insolvabil;

- un asociat a promis să aducă în societate proprietatea unui lucru, iar acesta a pierit înainte de a fi fost adus ca aport în societate.

- se pierde fondul social sau se realizează scopul sau condiția rezolutorie prevăzută în contract;
- moare sau se declară moartea judecătorească a unui asociat, în situația în care nu s-a stipulat că societatea continuă cu moștenitorii asociatului decedat sau după satisfacerea moștenitorilor între asociații rămași în viață;
- unul dintre asociați este pus sub interdicție sau este insolubil;
- un asociat a promis să aducă în societate proprietatea unui lucru, iar acesta a pierit înainte de a fi fost adus ca aport în societate.

Capitolul XIII

Contractul de asigurare

Secțiunea 1. Considerații generale privind contractul de asigurare

§1. Noțiunea contractului de asigurare

Potrivit dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 136/1995 privind asigurările și reasigurările din România¹, așa cum aceasta a fost ulterior modificată, asigurarea reprezintă contractul prin care una dintre părți, numită asigurat, se obligă să plătească o sumă de bani, numită primă de asigurare, celeilalte părți, numită asigurător, iar acesta din urmă se obligă ca, în ipoteza survenirii cazului asigurat, să plătească asiguratului ori terțului beneficiar despăgubirea sau suma asigurată.

§2. Reglementarea legală a contractului de asigurare

Principalele acte normative care reglementează această materie sunt următoarele:

- Legea nr. 136/1995 privind asigurările și reasigurările în România, modificată ultima dată prin Legea nr. 304/2007;
- Legea nr. 32/2000 privind societățile de asigurare și supraveghere a asigurărilor², modificată ultima dată prin Legea nr. 162/2009.

§3. Natura juridică a contractului de asigurare și terminologia specifică

3.1. Natura juridică a contractului de asigurare

În funcție de natura juridică a raporturilor de asigurare, contractul de asigurare poate fi de natură comercială sau de natură comercial-civilă.

¹ M. Of. nr. 303 din 30 decembrie 2007.

² M. Of. nr. 148 din 10 aprilie 2000.

Astfel, în situația în care raporturile de asigurare au caracter comercial atât pentru asigurat, cât și pentru asigurător, contractul de asigurare este de natură comercială. Însă, în cazul în care asigurarea este un fapt de comerț pentru asigurător, iar pentru asigurat are natură civilă, contractul are caracter mixt, fiind de natură comercial-civilă¹.

3.2. Terminologia specifică asigurărilor

Termenii specifici folosiți în materia asigurărilor sunt: cazul asigurat, riscul asigurat, prima de asigurare, indemnizația de asigurare, dauna, obiectul asigurat, suma asigurată, asigurător, asigurat, beneficiarul asigurării.

a) *Cazul asigurat sau sinistrul* reprezintă evenimentul asigurat pentru înlăturarea consecințelor căruia s-a făcut asigurarea și care s-a produs efectiv (în cazul asigurării contra incendiului, incendiul survenit).

b) *Riscul asigurat sau pericolul* reprezintă un eveniment viitor, posibil, dar incert, la care sunt expuse bunurile, patrimoniul, viața sau sănătatea unei persoane (de exemplu, în cazul incendiilor, a inundațiilor). Incertitudinea este o condiție și se referă la îndeplinirea sau neîndeplinirea evenimentului.

În comparație cu cazul asigurat, care reprezintă evenimentul care s-a produs, riscul este evenimentul care se poate ivi. Astfel, în situația în care riscul asigurat s-a realizat, acesta devine caz asigurat.

c) *Prima de asigurare* reprezintă acea sumă de bani (remunerația) pe care asiguratul (contractantul) o plătește asigurătorului pentru asumarea riscului (prețul asigurării). Primele de asigurare se împart în trei categorii: prime brute subscrise, prime nete subscrise și prime nete încasate.

d) *Indemnizația de asigurare*, numită și despăgubire sau suma asigurată, reprezintă suma de bani pe care asiguratul (beneficiarul) o primește de la asigurător, la survenirea cazului asigurat.

Despăgubirea reprezintă indemnizația de asigurare care se plătește în cazul asigurărilor contra pagubelor și numai în limita sumei asigurate.

e) *Dauna sau paguba de asigurare* se referă la prejudiciul suferit de asigurat în urma realizării cazului asigurat. Trebuie precizat că se au în vedere numai prejudiciile efective suferite de asigurat, nu și beneficiul nerealizat.

f) *Sistemele de acoperire sau de despăgubire în asigurare* definesc modul în care se stabilește nivelul despăgubirii, respectiv raportul dintre

¹ A se vedea L. Stănculescu, op. cit., p. 295.

dauna de asigurare și indemnizația de asigurare. *De lege lata*, există următoarele sisteme:

- sistemul acoperirii limitate sau al franșizei; în această situație, despăgubirea asiguratului se stabilește numai pentru pagubele pentru o anumită limită (franșiză), determinată în cifre absolute sau procentual;

- sistemul asigurării proporționale; în această situație, despăgubirea cuvenită asiguratului se stabilește în funcție de valoarea integrală a bunului și de suma asigurată;

- sistemul primului risc; în acest caz, asigurătorul achită asiguratului valoarea integrală a pagubei produse bunurilor asigurate, până la maximum suma asigurată.

g) *Suma asigurată* reprezintă suma maximă în limita căreia asigurătorului îi revine obligația să plătească indemnizația de asigurare, la ivirea cazului asigurat.

h) *Obiectul asigurării* este dat de asigurarea anumitor bunuri, despăgubirile datorate de asigurat ca urmare a răspunderii sale civile față de o terță persoană (capacitatea de muncă), respectiv ansamblul valorilor patrimoniale și nepatrimoniale expuse pericolului.

i) *Asigurătorul* reprezintă societatea comercială căreia îi revine obligația de a plăti anumite sume de bani (indemnizația de asigurare), în cazul în care se realizează evenimentul prevăzut în contractul de asigurare. Societățile plătitoare de indemnizații de asigurare (S.A. sau S.R.L.) se pot constitui numai cu avizul prealabil al Oficiului de supraveghere a activității de asigurare și reasigurare din Ministerul Finanțelor Publice.

j) Persoana fizică sau persoana juridică care, prin încheierea contractului de asigurare, intră în raporturi juridice cu asigurătorul se numește *asigurat*.

Asiguratul poate avea și calitatea de parte contractantă și este titularul interesului asigurat sau persoana asupra căreia poartă asigurarea (riscurile vizând patrimoniul său sau persoana sa) și, totodată, titularul indemnizației de asigurare, în ipoteza survenirii cazului asigurat.

k) Terță persoană căreia, în virtutea contractului sau a legii, asigurătorul urmează să îi plătească indemnizația de asigurare, la realizarea evenimentului prevăzut în contract (cazul asigurat) se numește *beneficiarul asigurării*.

Contractantul (asiguratul) se mai numește și stipulantul asigurării, în situația în care contractul este încheiat în favoarea beneficiarului. De exemplu, un tată se asigură pentru caz de moarte, în favoarea copilului său.

§4. Caracterele juridice ale contractului de asigurare și termenul special de prescripție în asigurare

4.1. Caracterele juridice ale contractului de asigurare

a) Asigurarea este *un contract bilateral*, întrucât există obligații în sarcina ambelor părți. Astfel, asigurătorul se obligă ca, în situația în care se va produce cazul asigurat, să achite indemnizația cuvenită. La rândul său, asiguratul se obligă să plătească prima de asigurare, la termenele și în cuantumul stabilit în contract.

b) Asigurarea este *un contract consensual*, întrucât se încheie valabil prin simplul acord de voință al părților. Încheierea în formă scrisă a contractului se face pentru probarea acestuia (*ad probationem*), și nu pentru validitatea sa (*ad validitatem*).

c) Contractul de asigurare are caracter oneros.

Contractul de asigurare prezintă caracter oneros, deși asiguratul, prin încheierea acestui contract, nu urmărește un folos patrimonial, ci numai să obțină o despăgubire, dacă se va produce cazul asigurat¹.

d) Contractul de asigurare este *un contract cu executare succesivă*, întrucât, în situația producerii cazului asigurat, obligația asigurătorului de plată a indemnizației are caracter continuu.

e) Contractul de asigurare este *un contract aleatoriu*, întrucât părțile contractante nu cunosc existența și întinderea obligațiilor asumate, la momentul încheierii lui, acestea depinzând de producerea unui element viitor și nesigur.

f) Contractul de asigurare este, în principiu, *un contract de adeziune*, clauzele acestuia fiind stabilite, de regulă, de către asigurător, asiguratul având numai posibilitatea de a le accepta.

4.2. Termenul special de prescripție în asigurare

Potrivit dispozițiilor art. 3 alin. (2) din Decretul nr. 167/1958, în raporturile care izvorăsc din asigurare, termenul de prescripție este de 2 ani. Acest termen însă nu are aplicabilitate în cazul asigurărilor de persoane, situație în care obligațiile devin exigibile prin ajungerea la termen sau prin amortizare [art. 3 alin. (2) din Decretul nr. 167/1958].

De asemenea, drepturile asiguraților asupra sumelor rezultând din rezervele tehnice, ce se constituie la asigurările de viață pentru obligații

¹ A se vedea R. Sanilevici, op. cit., p. 266.

de plată scadente în viitor, nu sunt supuse prescripției (art. 40 din Legea nr. 136/1995, în continuare denumită „Lege”).

Tot cu titlu de excepție, persoanelor din afara raportului juridic de asigurare (precum, terța persoană păgubită) le este aplicabil termenul general de prescripție de 3 ani.

Secțiunea a 2-a. Încheierea contractului de asigurare

§1. Forma contractului de asigurare

Potrivit dispozițiilor art. 10 din Lege, contractul de asigurare trebuie încheiat în formă scrisă. Acesta nu poate fi dovedit prin martori, chiar dacă există un început de dovadă scrisă. Forma scrisă este cerută de lege, indiferent de valoarea contractului de asigurare, însă numai din rațiuni *ad probationem*, asigurarea nefiind un contract solemn.

Astfel, consimțământul asigurătorului poate fi dovedit cu înscrisul constatator al contractului, dar și cu alte înscrisuri, precum cererea de plată a primei de asigurare sau înscrisul prin care se constată primirea aceste plăți. În caz de forță majoră însă, dacă documentele de asigurare au dispărut și nu se poate obține un duplicat, sunt admise orice mijloace de probă care pot confirma existența acestora [art. 10 alin. (1) din Lege].

§2. Părțile contractante

Părțile contractului de societate sunt asigurătorul și asiguratul.

Asigurătorul este societatea comercială obligată a plăti anumite sume de bani (indemnizația de asigurare) la realizarea evenimentului prevăzut în contractul de asigurare.

Asiguratul este persoana fizică sau persoana juridică care intră în raporturi juridice cu asigurătorul, prin încheierea contractului de asigurare.

Asiguratul poate avea și calitatea de parte contractantă și este titularul interesului asigurat sau persoana asupra căreia poartă asigurarea (riscurile vizând patrimoniul său sau persoana sa) și, totodată, titularul indemnizației de asigurare, în situația realizării cazului asigurat.

În categoria părților contractante intră, de asemenea, potrivit dispozițiilor art. 2 din Legea nr. 32/2000, următoarele persoane:

- agentul de asigurare, persoană fizică sau juridică abilitată să negocieze sau să încheie contracte de asigurare cu terții, în baza autorizării unui asigurător, în numele și în contul asigurătorului;

- brokerul de asigurare, persoană juridică română sau străină autorizată în condițiile legii, care, pentru clienții săi, negociază sau încheie contracte de asigurare și acordă alte servicii în legătură cu protecția împotriva riscurilor sau cu regularizarea daunelor.

§3. Conținutul contractului

Potrivit dispozițiilor art. 10 alin. (3) din Lege, contractul de asigurare trebuie să cuprindă: numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților contractante; obiectul asigurării (bunuri, persoane etc.), riscurile care se asigură, momentul începerii și încetării răspunderii asigurătorului, primele de asigurare, sumele asigurate.

Secțiunea a 3-a. Clasificarea asigurărilor

Clasificarea asigurărilor se face în funcție de diferite criterii. Astfel:

a) În funcție de natura juridică a raporturilor de asigurare, distingem între *asigurări comerciale* (pentru ambele părți) și *asigurări comercial-civile sau mixte* (faptă de comerț pentru una dintre părți și faptă civilă pentru cealaltă parte).

Chiar și în cazul asigurărilor mixte, legea aplicabilă în completarea legislației speciale, este cea comercială. Întotdeauna însă, asigurările de persoane au natură civilă pentru asigurat¹.

b) După modul în care iau naștere, asigurările contractuale pot fi *asigurări facultative* și *asigurări obligatorii*. În cazul asigurărilor facultative, raporturile dintre părți, respectiv drepturile și obligațiile fiecărei părți, se stabilesc prin contracte de asigurare. În cazul asigurărilor obligatorii, raporturile se stabilesc tot prin contractele dintre părți, însă, în această situație, ambele părți au obligația legală de a încheia contractul, iar dreptul și obligația părților rezultând din contractul încheiat sunt stabilite de lege. Singura asigurare obligatorie reglementată de legislația noastră este asigurarea de răspundere civilă obligatorie.

c) După obiectul asigurării, distingem între *asigurări de persoane*, *asigurări de bunuri* și *asigurări de răspundere civilă*.

¹ A se vedea: Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 459; L. Stănciulescu, op. cit., p. 305.

- brokerul de asigurare, persoană juridică română sau străină autorizată în condițiile legii, care, pentru clienții săi, negociază sau încheie contracte de asigurare și acordă alte servicii în legătură cu protecția împotriva riscurilor sau cu regularizarea daunelor.

§3. Conținutul contractului

Potrivit dispozițiilor art. 10 alin. (3) din Lege, contractul de asigurare trebuie să cuprindă: numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților contractante; obiectul asigurării (bunuri, persoane etc.), riscurile care se asigură, momentul începerii și încetării răspunderii asigurătorului, primele de asigurare, sumele asigurate.

Secțiunea a 3-a. Clasificarea asigurărilor

Clasificarea asigurărilor se face în funcție de diferite criterii. Astfel:

a) În funcție de natura juridică a raporturilor de asigurare, distingem între *asigurări comerciale* (pentru ambele părți) și *asigurări comercial-civile sau mixte* (faptă de comerț pentru una dintre părți și faptă civilă pentru cealaltă parte).

Chiar și în cazul asigurărilor mixte, legea aplicabilă în completarea legislației speciale, este cea comercială. Întotdeauna însă, asigurările de persoane au natură civilă pentru asigurat¹.

b) După modul în care iau naștere, asigurările contractuale pot fi *asigurări facultative* și *asigurări obligatorii*. În cazul asigurărilor facultative, raporturile dintre părți, respectiv drepturile și obligațiile fiecărei părți, se stabilesc prin contracte de asigurare. În cazul asigurărilor obligatorii, raporturile se stabilesc tot prin contractele dintre părți, însă, în această situație, ambele părți au obligația legală de a încheia contractul, iar dreptul și obligația părților rezultând din contractul încheiat sunt stabilite de lege. Singura asigurare obligatorie reglementată de legislația noastră este asigurarea de răspundere civilă obligatorie.

c) După obiectul asigurării, distingem între *asigurări de persoane*, *asigurări de bunuri* și *asigurări de răspundere civilă*.

¹ A se vedea: Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 459; L. Stănciulescu, op. cit., p. 305.

- brokerul de asigurare, persoană juridică română sau străină autorizată în condițiile legii, care, pentru clienții săi, negociază sau încheie contracte de asigurare și acordă alte servicii în legătură cu protecția împotriva riscurilor sau cu regularizarea daunelor.

§3. Conținutul contractului

Potrivit dispozițiilor art. 10 alin. (3) din Lege, contractul de asigurare trebuie să cuprindă: numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților contractante; obiectul asigurării (bunuri, persoane etc.), riscurile care se asigură, momentul începerii și încetării răspunderii asigurătorului, primele de asigurare, sumele asigurate.

Secțiunea a 3-a. Clasificarea asigurărilor

Clasificarea asigurărilor se face în funcție de diferite criterii. Astfel:

a) În funcție de natura juridică a raporturilor de asigurare, distingem între *asigurări comerciale* (pentru ambele părți) și *asigurări comercial-civile sau mixte* (faptă de comerț pentru una dintre părți și faptă civilă pentru cealaltă parte).

Chiar și în cazul asigurărilor mixte, legea aplicabilă în completarea legislației speciale, este cea comercială. Întotdeauna însă, asigurările de persoane au natură civilă pentru asigurat¹.

b) După modul în care iau naștere, asigurările contractuale pot fi *asigurări facultative* și *asigurări obligatorii*. În cazul asigurărilor facultative, raporturile dintre părți, respectiv drepturile și obligațiile fiecărei părți, se stabilesc prin contracte de asigurare. În cazul asigurărilor obligatorii, raporturile se stabilesc tot prin contractele dintre părți, însă, în această situație, ambele părți au obligația legală de a încheia contractul, iar dreptul și obligația părților rezultând din contractul încheiat sunt stabilite de lege. Singura asigurare obligatorie reglementată de legislația noastră este asigurarea de răspundere civilă obligatorie.

c) După obiectul asigurării, distingem între *asigurări de persoane*, *asigurări de bunuri* și *asigurări de răspundere civilă*.

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 459; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 305.

de plată scadente în viitor, nu sunt supuse prescripției (art. 40 din Legea nr. 136/1995, în continuare denumită „Lege”).

Tot cu titlu de excepție, persoanelor din afara raportului juridic de asigurare (precum, terța persoană păgubită) le este aplicabil termenul general de prescripție de 3 ani.

Secțiunea a 2-a. Încheierea contractului de asigurare

§1. Forma contractului de asigurare

Potrivit dispozițiilor art. 10 din Lege, contractul de asigurare trebuie încheiat în formă scrisă. Acesta nu poate fi dovedit prin martori, chiar dacă există un început de dovadă scrisă. Forma scrisă este cerută de lege, indiferent de valoarea contractului de asigurare, însă numai din rațiuni *ad probationem*, asigurarea nefiind un contract solemn.

Astfel, consimțământul asigurătorului poate fi dovedit cu înscrisul constatator al contractului, dar și cu alte înscrisuri, precum cererea de plată a primei de asigurare sau înscrisul prin care se constată primirea aceste plăți. În caz de forță majoră însă, dacă documentele de asigurare au dispărut și nu se poate obține un duplicat, sunt admise orice mijloace de probă care pot confirma existența acestora [art. 10 alin. (1) din Lege].

§2. Părțile contractante

Părțile contractului de societate sunt asigurătorul și asiguratul.

Asigurătorul este societatea comercială obligată a plăti anumite sume de bani (indemnizația de asigurare) la realizarea evenimentului prevăzut în contractul de asigurare.

Asiguratul este persoana fizică sau persoana juridică care intră în raporturi juridice cu asigurătorul, prin încheierea contractului de asigurare.

Asiguratul poate avea și calitatea de parte contractantă și este titularul interesului asigurat sau persoana asupra căreia poartă asigurarea (riscurile vizând patrimoniul său sau persoana sa) și, totodată, titularul indemnizației de asigurare, în situația realizării cazului asigurat.

În categoria părților contractante intră, de asemenea, potrivit dispozițiilor art. 2 din Legea nr. 32/2000, următoarele persoane:

- agentul de asigurare, persoană fizică sau juridică abilitată să negocieze sau să încheie contracte de asigurare cu terții, în baza autorizării unui asigurător, în numele și în contul asigurătorului;

Asigurările de persoane au ca obiect un atribut al persoanei fizice. Acest tip de asigurare nu are caracter de despăgubire, reprezentând o măsură de prevedere, de capitalizare a unor sume de bani.

Obiectul asigurărilor de bunuri este reprezentat de anumite bunuri, printre care construcții, autovehicule, care sunt asigurate pentru caz de pieire, furt sau alte evenimente.

Obiectul asigurării de răspundere civilă constă într-o valoare patrimonială egală cu despăgubirile pe care asiguratul ar urma să le plătească, ca urmare a unui prejudiciu cauzat unei terțe persoane, pentru care răspunde potrivit legii civile.

Asigurările de bunuri și de răspundere civilă sunt asigurări contra pagubelor sau asigurări de daune, având drept scop repararea prejudiciului care amenință patrimoniul asiguratului. În consecință, aceste asigurări au caracter de despăgubire, de indemnizație.

d) În funcție de numărul subiectelor raporturilor de asigurare, distingem *asigurările directe, coasigurarea, asigurarea mutuală*.

În cazul asigurării directe, raportul de asigurare se naște între asigurător și o altă persoană fizică sau juridică, care are calitatea de asigurat.

Tot asigurare directă este și coasigurarea, în care există mai mulți asigurători.

Reasigurarea reprezintă o asigurare a asigurătorului direct, ambele părți fiind societăți comerciale de asigurare. Reasigurătorul contribuie, în schimbul primei de reasigurare, proporțional cu riscurile preluate, la suportarea indemnizațiilor de asigurare, pe care reasiguratul le plătește la producerea evenimentului care a făcut obiectul reasigurării. Reasigurarea contribuie, așadar, la o dispersare mai mare a riscurilor.

f) În funcție de locul unde își au părțile domiciliul sau sediul, distingem între *asigurări interne și asigurări internaționale*.

Secțiunea a 4-a. Încetarea contractului de asigurare

Următoarele clauze atrag încetarea contractului de asigurare:

a) expirarea termenului;

La împlinirea termenului pentru care asigurarea a fost încheiată, aceasta poate fi reînnoită pentru o nouă perioadă, egală cu cea anterioară, dacă una dintre părți nu îl denunță. Din acest punct de vedere, reînnoirea contractului de asigurare se aseamănă cu tacita relocațiune. Reînnoirea contractului de

asigurare este o reînnoire legală, întrucât este rodul voinței legii și are ca efect încheierea unui nou contract de asigurare¹.

b) neexecutarea obligațiilor;

Contractul de asigurare se reziliază în situația în care sumele datorate de asigurat, cu titlu de primă, nu sunt plătite în termenul prevăzut în contractul de asigurare [art. 17 alin. (1) din Lege].

c) denunțarea unilaterală a asigurării (concediu);

Denunțarea unilaterală poate avea loc numai în cazul în care contractul de asigurare nu prevede durata asigurării. Denunțarea contractului de către asigurat este posibilă numai după comunicarea de către asigurător a unor modificări prin condițiile de asigurare.

a) înstrăinarea lucrului;

Potrivit dispozițiilor art. 30 din Lege, în cazul în care bunul asigurat se înstrăinează, contractul de asigurare încetează.

¹ A se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 327.

Capitolul XIV

Contractul de rentă viageră

Secțiunea 1. Noțiunea, reglementarea legală, caractere juridice și condiții de validitate ale contractului de rentă viageră

§1. Noțiunea și reglementarea legală a contractului de rentă viageră

În baza contractului de rentă viageră, o persoană, numită credientier, înstrăinează un bun sau plătește o sumă de bani („capital”, potrivit terminologiei Codului civil) celeilalte persoane, numită debientier, care se obligă să plătească celei dintâi, până la moarte, în mod periodic, o sumă de bani.

De asemenea, poartă denumirea de rentă viageră și prestația datorată de debientier, până la moartea credientierului. Rezultă așadar că renta viageră desemnează atât contractul, cât și obiectul prestației debientierului.

Contractul de rentă viageră poate consacra atât o pluralitate activă (mai mulți credientieri, art. 1643 C.civ.), cât și o pluralitate pasivă (mai mulți debientieri). În cazul pluralității de debientieri, literatura de specialitate apreciază că obligația acestora de a plăti suma de bani prezintă caracter divizibil. Se poate spune astfel, că renta viageră este divizibilă¹, părțile fiind cele care vor determina quantumul ratelor rentei viagere.

Beneficiar al rentei viagere poate fi credientierul sau o terță persoană, în acest din urmă caz, renta viageră încheindu-se printr-o stipulație pentru altul, în care cocontractantul are calitatea de stipulant².

Intrucât, în lumina legislației noastre, ratele de rentă viageră nu sunt susceptibile de indexare, riscul deprecierii valorii monedei naționale va fi suportat de către credientier. Doctrina³ însă pledează pentru posibilitatea revizuirii pe cale judecătorească a ratelor rentei viagere.

¹ A se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 329.

² A se vedea *C. Toader*, *Drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 322.

³ A se vedea: *R. Sanilevici*, op. cit., p. 252; *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ediția a III-a actualizată și completată, Ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 525.

Contractul de rentă viageră este reglementat de Codul civil în Cartea a III-a, Titlul XIII, Capitolul III „Despre contractul de rentă pe viață”, art. 1639-1651.

§2. Caracterele juridice ale contractului de rentă viageră

Contractul de rentă viageră prezintă următoarele caractere juridice:

a) Renta viageră este, în principiu, *un contract sinalagmatic*, întrucât în temeiul său se nasc obligații în sarcina ambelor părți. Astfel, credentierul se obligă, în principal, să transmită proprietatea asupra bunului sau capitalului, iar debirentierul se obligă să plătească periodic ratele de rentă.

Renta viageră se poate constitui, în egală măsură, în temeiul dispozițiilor art. 1640-1641 C.civ., și cu titlu gratuit, prin donație sau prin legat. Drept urmare, dacă renta viageră îmbracă forma unei donații, aceasta va constitui un contract unilateral, în temeiul căruia iau naștere obligații numai în sarcina debirentierului. Dacă, însă, renta s-a constituit prin legat, aceasta va fi guvernată de regulile specifice actelor unilaterale *mortis causa*.

b) Renta viageră este, ca regulă, *un contract cu titlu oneros*, întrucât ambele părți urmăresc un scop cu caracter patrimonial. Articolul 1639 C.civ. face referire la caracterul oneros al contractului de rentă viageră, însă același act normativ, în art. 1640, prevede și posibilitatea ca renta viageră să fie cu titlu gratuit.

Dacă contractul de rentă viageră este cu titlu oneros, suntem în prezența unui act aleatoriu, existența și întinderea obligațiilor părților depinzând de un eveniment viitor și incert, anume durata vieții credentierului. Nu suntem în prezența contractului de rentă viageră însă, care este eminent un contract aleatoriu, în ipoteza în care debitorul plătește creditorului, în mod periodic, o sumă de bani, dar numai pentru o durată determinată de timp.

Dacă însă contractul de rentă viageră este cu titlu gratuit, acesta nu mai are caracter aleatoriu și constituie o liberalitate¹.

Rezultă așadar, cu deosebită evidență, corelația dintre caracterul oneros și cel aleatoriu al rentei viagere.

¹ A se vedea, în acest sens: I. Zinveliu, op. cit., pp. 130-131; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 527-528. Există însă și autori care consideră că renta viageră cu titlu gratuit este un act aleatoriu. A se vedea în acest sens literatura de specialitate franceză.

c) Renta viageră este, ca regulă, *un contract consensual*, fiind valabil încheiat prin acordul părților.

Prin excepție însă, dacă credientierul înstrăinează un teren, contractul de rentă viageră trebuie să îmbrace forma autentică¹. Cât privește construcțiile însă, forma scrisă este cerută numai *ad probationem*. De asemenea, se impune precizat faptul că, în materia rentei viagere, nu operează dreptul de preempțiune.

Dacă contractul este cu titlu gratuit și se realizează, potrivit dispozițiilor art. 1640 C.civ., prin donație sau testament, atunci renta viageră trebuie să îmbrace, indiferent de conținutul prestației debirentierului, forma cerută de lege pentru asemenea acte².

d) Renta viageră este *un contract translativ de proprietate*;

În temeiul acestui contract, se transmite proprietatea bunului sau sumei de bani, de la credientier la debirentier, cu toate consecințele care decurg din acest fapt. Drept urmare, credientierul este ținut de obligația de a-l garanta pe debirentier, potrivit regulilor menționate în materia contractului de vânzare-cumpărare³. Numai în ipoteza în care renta viageră se constituie printr-o donație, aceasta nu prezintă caracter translativ de proprietate.

Ca și în materia contractului de vânzare-cumpărare, transferul dreptului de proprietate va opera, cu titlu de regulă, la momentul realizării acordului de voință.

e) Renta viageră nu este, ca regulă, *un contract încheiat intuitu personae*;

Contractul de rentă viageră nu este esențialmente personal, renta putând fi cedată, dacă nu s-a stipulat contrariul prin voința părților.

f) Renta viageră este *un contract numit*, întrucât, așa cum am arătat, Codul civil îi conferă acestuia o denumire și o reglementare proprie.

§3. Condițiile de validitate ale contractului de rentă viageră

Validitatea contractului de rentă viageră cu titlu oneros este condiționată de respectarea condițiilor de fond și formă statuate de Codul civil în

¹ Această exigență este impusă de dispozițiile art. 2 alin. (1) din Legea nr. 247/2005, Titlul X.

² Forma cerută de lege pentru donații este forma autentică sau forma cerută de lege pentru actul cu care se deghizează ori pentru actul indirect prin care se gratifică. Testamentul este un act solemn, indiferent că este autentic, olograf sau mistic.

³ A se vedea C. Toader, *Evicțiunea...*, op. cit., pp. 129-136.

materia vânzării-cumpărării, iar validitatea rentei viagere cu titlu gratuit este condiționată, după caz, de respectarea condițiilor de fond și de formă ale donației sau ale testamentului (art. 1640 C.civ.). Așadar, în materia rentei viagere trebuie respectate condițiile generale de validitate a oricărui act juridic civil, referitoare la capacitate, consimțământ, obiect și cauză.

3.1. Capacitatea părților

Ca regulă, credentierul și debirentierul trebuie să dețină capacitatea de a încheia acte de dispoziție, întrucât renta viageră este un contract translativ de proprietate.

Codul civil însă prevede dispoziții speciale, relativ la validitatea contractului de rentă viageră. Astfel:

a) potrivit dispozițiilor art. 1644 C.civ., este nul contractul, dacă, în momentul formării lui, persoana în favoarea căreia se constituise renta încetase din viață¹.

b) este de asemenea nul, în temeiul dispozițiilor art. 1645 C.civ., contractul de rentă viageră, în favoarea unei persoane afectate de o boală, de care moare, în interval de 20 de zile de la data contractării. Dacă credentierul moare după 20 de zile, instanța declară nulitatea contractului, numai dacă moștenitorii fac dovada că debirentierul cunoștea despre moartea iminentă a celui dintâi².

3.2. Obiectul contractului

Obiectul rentei viagere este dublu și este reprezentat de:

- obiectul prestației credentierului, care poate fi un bun mobil sau imobil;

- obiectul prestației debirentierului, care poate consta într-o sumă de bani sau alte bunuri, plătite la anumite intervale de timp.

¹ În ceea ce privește fundamentarea nulității, a se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 528; *D. Chirică*, op. cit., pp. 119-120.

² *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 529.

ateria vânzării-cumpărării, iar validitatea rentei viagere cu titlu gratuit este condiționată, după caz, de respectarea condițiilor de fond și de formă ale donației sau ale testamentului (art. 1640 C.civ.). Așadar, în materia rentei viagere trebuie respectate condițiile generale de validitate a oricărui act juridic civil, referitoare la capacitate, consimțământ, obiect și cauză.

3.1. Capacitatea părților

Ca regulă, credientierul și debientierul trebuie să dețină capacitatea de încheia acte de dispoziție, întrucât renta viageră este un contract translativ de proprietate.

Codul civil însă prevede dispoziții speciale, relativ la validitatea contractului de rentă viageră. Astfel:

a) potrivit dispozițiilor art. 1644 C.civ., este nul contractul, dacă, în momentul formării lui, persoana în favoarea căreia se constituise renta încetase din viață¹.

b) este de asemenea nul, în temeiul dispozițiilor art. 1645 C.civ., contractul de rentă viageră, în favoarea unei persoane afectate de o boală, de care moare, în interval de 20 de zile de la data contractării. Dacă credientierul moare după 20 de zile, instanța declară nulitatea contractului, numai dacă moștenitorii fac dovada că debientierul cunoștea despre moartea iminentă a celui dintâi².

3.2. Obiectul contractului

Obiectul rentei viagere este dublu și este reprezentat de:

- obiectul prestației credientierului, care poate fi un bun mobil sau imobil;
- obiectul prestației debientierului, care poate consta într-o sumă de bani sau alte bunuri, plătite la anumite intervale de timp.

¹ În ceea ce privește fundamentarea nulității, a se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 528; *D. Chirică*, op. cit., pp. 119-120.

² *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 529.

materia vânzării-cumpărării, iar validitatea rentei viagere cu titlu gratuit este condiționată, după caz, de respectarea condițiilor de fond și de formă ale donației sau ale testamentului (art. 1640 C.civ.). Așadar, în materia rentei viagere trebuie respectate condițiile generale de validitate a oricărui act juridic civil, referitoare la capacitate, consimțământ, obiect și cauză.

3.1. Capacitatea părților

Ca regulă, credentierul și debitentierul trebuie să dețină capacitatea de a încheia acte de dispoziție, întrucât renta viageră este un contract translativ de proprietate.

Codul civil însă prevede dispoziții speciale, relativ la validitatea contractului de rentă viageră. Astfel:

a) potrivit dispozițiilor art. 1644 C.civ., este nul contractul, dacă, în momentul formării lui, persoana în favoarea căreia se constituise renta încetase din viață¹.

b) este de asemenea nul, în temeiul dispozițiilor art. 1645 C.civ., contractul de rentă viageră, în favoarea unei persoane afectate de o boală, de care moare, în interval de 20 de zile de la data contractării. Dacă credentierul moare după 20 de zile, instanța declară nulitatea contractului, numai dacă moștenitorii fac dovada că debitentierul cunoștea despre moartea iminentă a celui dintâi².

3.2. Obiectul contractului

Obiectul rentei viagere este dublu și este reprezentat de:

- obiectul prestației credentierului, care poate fi un bun mobil sau imobil;
- obiectul prestației debitentierului, care poate consta într-o sumă de bani sau alte bunuri, plătite la anumite intervale de timp.

¹ În ceea ce privește fundamentarea nulității, a se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 528; *D. Chirică*, op. cit., pp. 119-120.

² *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 529.

Secțiunea a 2-a. Efectele, încetarea și urmărirea rentei viagere

§1. Considerații generale privind efectele contractului de rentă viageră

Ca regulă, părțile contractului de rentă viageră sunt ținute de obligații reciproce. Astfel, credentierul are obligația de a preda bunul și de a-l garanta pe debirentier pentru liniștită și utilă folosință a bunului, iar debirentierul este ținut de obligația de a plăti ratele de rentă.

§2. Obligațiile credentierului

Ca și în cazul contractului de vânzare-cumpărare, în materia contractului de rentă viageră, credentierul are obligația de a preda bunul și de a-l garanta pe debirentier pentru evicțiune și pentru vicii ascunse.

În cazul în care debitorul a fost evins, credentierul trebuie să-i restituie celui dintâi ratele de rentă primite, proporțional cu evicțiunea suferită¹. Renta nu poate fi declarată, în lumina dispozițiilor art. 1650 C.civ., neurmăribilă. Excepția este reprezentată numai de renta viageră cu titlu gratuit. Prin această interdicție, sunt protejați creditorii credentierului pentru pagubele produse prin înstrăinarea bunurilor asupra cărora ei au un gaj general.

Întrucât renta viageră are caracter transmisibil, aceasta poate forma obiectul unei cesiuni de creanță.

§3. Obligațiile debirentierului

3.1. Plata rentei

Principala obligație a debirentierului este aceea de plată a rentei (art. 1642 C.civ.). Prin contract, se poate stipula ca renta să fie plătită credentierului, unei terțe persoane sau mai multor persoane. Quantumul rentei se stabilește, de asemenea, de către părți.

Debirentierului îi incumbă obligația de a plăti ratele de rentă, la termenele și în quantumurile stipulate în contract. Renta trebuie plătită, potrivit dispozițiilor art. 1649 C.civ., de debitor, până la moartea creditorului (în

¹ A se vedea D. Macovei, I.E. Cadariu, op. cit., pp. 94-95.

Secțiunea a 2-a. Efectele, încetarea și urmărirea rentei viagere

§1. Considerații generale privind efectele contractului de rentă viageră

Ca regulă, părțile contractului de rentă viageră sunt ținute de obligații reciproce. Astfel, credentierul are obligația de a preda bunul și de a-l garanta pe debirentier pentru liniștită și utilă folosință a bunului, iar debirentierul este ținut de obligația de a plăti ratele de rentă.

§2. Obligațiile credentierului

Ca și în cazul contractului de vânzare-cumpărare, în materia contractului de rentă viageră, credentierul are obligația de a preda bunul și de a-l garanta pe debirentier pentru evicțiune și pentru vicii ascunse.

În cazul în care debitorul a fost evins, credentierul trebuie să-i restituie celui dintâi ratele de rentă primite, proporțional cu evicțiunea suferită¹. Renta nu poate fi declarată, în lumina dispozițiilor art. 1650 C.civ., nemăribilă. Excepția este reprezentată numai de renta viageră cu titlu gratuit. Prin această interdicție, sunt protejați creditorii credentierului pentru pagubele produse prin înstrăinarea bunurilor asupra cărora ei au un gaj general.

Întrucât renta viageră are caracter transmisibil, aceasta poate forma obiectul unei cesiuni de creanță.

§3. Obligațiile debirentierului

3.1. Plata rentei

Principala obligație a debirentierului este aceea de plată a rentei (art. 1642 C.civ.). Prin contract, se poate stipula ca renta să fie plătită credentierului, unei terțe persoane sau mai multor persoane. Quantumul rentei se stabilește, de asemenea, de către părți.

Debirentierului îi incumbă obligația de a plăti ratele de rentă, la termenele și în quantumurile stipulate în contract. Renta trebuie plătită, potrivit dispozițiilor art. 1649 C.civ., de debitor, până la moartea creditorului (în

¹ A se vedea *D. Macovei, I.E. Cadariu, op. cit., pp. 94-95.*

proporția zilelor cât a trăit credientierul). În baza aceluiași text de lege, credientierul dobândește sumele de rentă, din ziua scadenței, în ipoteza în care s-a stipulat că plata se va face anticipat.

Dacă debientierul moare, obligația de plată se transmite asupra moștenitorilor săi, în măsura în care nu s-a contractat *intuitu personae*.

Art. 1647 C.civ. interzice credientierului să ceară întoarcerea bunului sau capitalului, iar art. 1648 C.civ. interzice debientierului să se libereze de plata rentei prin restituirea capitalului sau bunului, renunțând la ratele deja plătite, indiferent cât de lungă ar fi viața credientierului și indiferent cât de oneroasă ar fi obligația.

Debientierul nu se poate libera de această obligație, prin vânzarea bunului și prin asumarea obligației de către cumpărător, decât dacă credientierul consimte în acest sens¹.

Dacă debientierul nu-și execută obligația de plată, credientierul poate cere executarea silită asupra patrimoniului celui dintâi, asigurându-se astfel o sumă suficientă pentru plata rentei la termen (art. 1647 C.civ.).

Întrucât renta are caracter viager, dreptul la rentă al creditorului nu se prescrie. În schimb, acțiunea cu privire la plata ratelor de rentă trebuie introdusă în termen de 3 ani (art. 3 din Decretul nr. 167/1958). Acest termen se calculează separat pentru fiecare rată de rentă, din momentul în care ele au devenit exigibile (art. 7 și art. 12 din Decretul nr. 167/1958).

3.2. Obligația de garanție pentru plata rentei

Potrivit dispozițiilor art. 1646 C.civ., debientierul este obligat să ofere garanții pentru plata rentei, încă de la încheierea acesteia. Această obligație prezintă caracter continuu, întrucât solvabilitatea debientierului trebuie să se mențină pe toată durata contractului². Obligația de garanție nu caracterizează însă renta cu titlu gratuit.

Dacă debientierul nu dă asigurările stipulate pentru executare, credientierul este îndreptățit să ceară rezoluțiunea contractului. Prin excepție însă, nu va mai avea loc desființarea contractului, dacă diminuarea garanțiilor nu este imputabilă debientierului³.

¹ Suntem în prezența unei delegații perfecte, reglementată de art. 1132-1133 C.civ. A se vedea în acest sens, *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 530.

² A se vedea *D. Macovei, I.E. Cadaru*, op. cit., p. 92.

³ A se vedea *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 322.

§4. Încetarea și urmărirea rentei viagere

Contractul de rentă viageră încetează prin moartea credentierului sau a persoanei în favoarea căreia a fost constituită renta.

Rezoluțiunea, în principiu, nu poate atrage încetarea contractului, întrucât acesta are caracter aleatoriu. Așa cum am arătat, rezoluțiunea poate fi cerută de credentier numai când cealaltă parte contractantă nu mai prezintă garanțiile necesare plății rentei. Într-o astfel de ipoteză, dacă instanța dispune rezoluțiunea contractului, debentierul trebuie să restituie capitalul sau bunul primit, neavând însă dreptul la restituirea ratelor plătite¹.

O parte a literaturii de specialitate² apreciază că împlinirea termenului de prescripție extinctivă în care trebuie promovată acțiunea cu privire la plata ratelor de rentă constituie, în egală măsură, o cauză de încetare a rentei viagere.

Așa cum am arătat, potrivit dispozițiilor art. 1650 C.civ., numai renta constituită cu titlu gratuit nu este urmăribilă. În puterea legii, părțile nu pot declara renta constituită cu titlu oneros neurmăribilă.

¹ Aceasta este soluția susținută de doctrină și de practica judecătorească. A se vedea, cu titlu de exemplu: *E. Safta-Romano*, op. cit., pp. 322-324; *I. Zinveliu*, op. cit., p. 133; *D. Chirică*, op. cit., p. 122.

² A se vedea: *E. Safta-Romano*, op. cit., p. 325; *I. Dogaru*, op. cit., p. 790.

Capitolul XV

Contractul de întreținere

Secțiunea 1. Noțiunea, caracterele juridice, condițiile de validitate și delimitarea contractului de întreținere de alte contracte înrudite

§1. Noțiunea contractului de întreținere

Contractul de întreținere reprezintă acel contract prin care una dintre părți, numită întreținător, se obligă să asigure întreținere celeilalte părți, numită întreținut, pe tot timpul vieții acesteia, în schimbul unei sume de bani sau al înstrăinării unui lucru¹.

Acest contract, deși este întâlnit în practică, nu beneficiază de reglementare legală, motiv pentru care este considerat un contract nenumit. Deși se aseamănă cu contractul de rentă viageră sub aspectul caracterului aleatoriu, contractul de întreține este un contract distinct.

Părțile contractante poartă, așa cum am arătat, denumirea de întreținător și întreținut, iar în sarcina celui dintâi se află obligația de a-i asigura celui din urmă, în timpul vieții, întreținerea (constând în alimente, îmbrăcăminte, locuință, asistență medicală etc.), iar *post mortem*, obligația de a suporta cheltuielile de înmormântare și altele asemenea.

Întreținerea poate fi stipulată, în egală măsură, în favoarea întreținutului sau în favoarea unei terțe persoane².

§2. Caracterele juridice ale contractului de întreținere

Contractul de întreținere prezintă următoarele caractere juridice:

a) este *un contract sinalagmatic*, ambele părți asumându-și obligații. Astfel, întreținătorul se obligă să asigure întreținutului întreținerea, iar acesta din urmă se obligă să predea bunul înstrăinat. Întreținerea prezintă

¹ A se vedea L. Stănculescu, op. cit., p. 337.

² A se vedea I. Zinveliu, op. cit., p. 138.

caracter unilateral, în ipoteza în care aceasta este constituită cu titlu gratuit. În acest caz, vor exista obligații numai în sarcina întreținătorului.

b) este *un contract cu titlu oneros* numai prin natura sa, părțile urmărind, ca regulă, un interes patrimonial. Prin excepție, contractul de întreținere poate fi și cu titlu gratuit, fiind constituit prin donație sau testament, caz în care trebuie respectate condițiile speciale de validitate ale acestor liberalități.

c) este *un contract consensual*, fiind valabil încheiat prin simplul acord de voință al părților. Numai în ipoteza în care bunul înstrăinat este un teren, contractul de întreținere trebuie să îmbrace, din rațiuni de validitate, forma autentică (art. 2 din Legea nr. 247/2005, Titlul X). În cazul înstrăinării construcțiilor prin intermediul contractului de întreținere, este necesară realizarea formei scrise, numai din rațiuni de probațiune.

d) este *un contract aleatoriu*, existând șansă de câștig și risc de pierdere pentru fiecare dintre părțile contractante. În materia contractului de întreținere, elementul viitor și incert *alea* este reprezentat de durata vieții persoanei întreținute.

e) este *un contract intuitu personae*, fiind încheiat în considerația atât a persoanei întreținătorului, cât și a întreținutului. Datorită acestui caracter, obligația de a face, care incumbă întreținătorului, nu poate fi transmisă, la moartea acestuia, moștenitorilor săi.

f) este *un contract cu executare succesivă*, cât privește obligația de întreținere, care prezintă caracter viager. Deși executarea obligației de întreținere prezintă caracter succesiv, întreținătorul poate cere atât rezilierea contractului, cât și rezoluțiunea acestuia¹, potrivit dispozițiilor art. 1020 C.civ.

§3. Condițiile de validitate ale contractului de întreținere

La încheierea contractului de întreținere, trebuie respectate condițiile generale de validitate ale actului juridic civil, reglementate de dispozițiile art. 948 C.civ., referitoare la capacitate, consimțământ, obiect și cauză.

Sub aspectul condițiilor de validitate, contractul de întreținere se aseamănă cu contractul de vânzare-cumpărare, ambele prezentând caracter translativ de proprietate. Deosebirea majoră dintre cele două contracte rezidă în

¹ În materia rentei viagere, acțiunea în rezoluțiune nu este admisă de dispozițiile art. 1647 C.civ.

obiectul prestației întreținutului, acesta fiind reprezentat de întreținere și nu de o sumă de bani, precum obiectul prestației cumpărătorului.

Ca și în cazul vânzării-cumpărării, părțile contractului de întreținere trebuie să aibă capacitatea de a face acte de dispoziție. Așadar, este calificată o obligație de a da, nu numai obligația întreținutului de a transmite proprietatea supra bunului înstrăinat, ci și obligația întreținătorului de a asigura întreținerea. Cu privire la aceasta din urmă, în literatura de specialitate s-a apreciat că nu reprezintă o simplă activitate de administrare¹.

Cât privește obiectul contractului de întreținere, acesta este dublu, fiind reprezentat de bunul înstrăinat și de prestația întreținerii. Bunul care formează obiectul întreținerii poate fi mobil sau imobil și, în toate cazurile, trebuie să se afle în circuitul civil.

§4. Delimitarea contractului de întreținere de alte contracte înrudite

Contractul de întreținere se aseamănă cu contractul de rentă viageră, contractul de vânzare-cumpărare și donația cu sarcini.

4.1. Contractul de întreținere și contractul de rentă viageră

Aceste două contracte se aseamănă dar, în același timp, se și deosebesc, astfel încât nu le putem confunda. Asemănări și deosebiri între cele două contracte putem identifica sub următoarele aspecte:

a) caracterul obligațiilor asumate;

Prin contractul de rentă viageră, credentierul transmite dreptul de proprietate, asupra unui bun sau asupra unui capital, debirentierului, care se obligă, la rândul-i, să plătească celui dintâi, până la moarte, o sumă de bani.

Prin contractul de întreținere însă, creditorul înstrăinează un bun sau un capital debitorului, acesta din urmă obligându-se să-i acorde celui dintâi întreținere pe tot timpul vieții și să-l înmormânteze.

Așadar, credentierului și întreținutului le revine o obligație de a da, constând în transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului sau capitalului. Deosebiri există însă, cât privește natura prestației debirentierului și întreținătorului. Astfel, debirentierul este ținut de o obligație de a da, constând în plata rentei, în timp ce întreținătorul este ținut de o

¹ A se vedea D. Macovei, I.E. Cadariu, op. cit., p. 103.

obiectul prestației întreținutului, acesta fiind reprezentat de întreținere și nu de o sumă de bani, precum obiectul prestației cumpărătorului.

Ca și în cazul vânzării-cumpărării, părțile contractului de întreținere trebuie să aibă capacitatea de a face acte de dispoziție. Așadar, este calificată o obligație de a da, nu numai obligația întreținutului de a transmite proprietatea supra bunului înstrăinat, ci și obligația întreținătorului de a asigura întreținerea. Cu privire la aceasta din urmă, în literatura de specialitate s-a apreciat că nu reprezintă o simplă activitate de administrare¹.

Cât privește obiectul contractului de întreținere, acesta este dublu, fiind reprezentat de bunul înstrăinat și de prestația întreținerii. Bunul care formează obiectul întreținerii poate fi mobil sau imobil și, în toate cazurile, trebuie să se afle în circuitul civil.

§4. Delimitarea contractului de întreținere de alte contracte înrudite

Contractul de întreținere se aseamănă cu contractul de rentă viageră, contractul de vânzare-cumpărare și donația cu sarcini.

4.1. Contractul de întreținere și contractul de rentă viageră

Aceste două contracte se aseamănă dar, în același timp, se și deosebesc, astfel încât nu le putem confunda. Asemănări și deosebiri între cele două contracte putem identifica sub următoarele aspecte:

a) caracterul obligațiilor asumate;

Prin contractul de rentă viageră, credentierul transmite dreptul de proprietate, asupra unui bun sau asupra unui capital, debirentierului, care se obligă, la rândul-i, să plătească celui dintâi, până la moarte, o sumă de bani.

Prin contractul de întreținere însă, creditorul înstrăinează un bun sau un capital debitorului, acesta din urmă obligându-se să-i acorde celui dintâi întreținere pe tot timpul vieții și să-l înmormânteze.

Așadar, credentierului și întreținutului le revine o obligație de a da, constând în transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului sau capitalului. Deosebiri există însă, cât privește natura prestației debirentierului și întreținătorului. Astfel, debirentierul este ținut de o obligație de a da, constând în plata rentei, în timp ce întreținătorul este ținut de o

¹ A se vedea D. Macovei, I.E. Cadariu, op. cit., p. 103.

obiectul prestației întreținutului, acesta fiind reprezentat de întreținere și nu de o sumă de bani, precum obiectul prestației cumpărătorului.

Ca și în cazul vânzării-cumpărării, părțile contractului de întreținere trebuie să aibă capacitatea de a face acte de dispoziție. Așadar, este calificată o obligație de a da, nu numai obligația întreținutului de a transmite proprietatea supra bunului înstrăinat, ci și obligația întreținătorului de a asigura întreținerea. Cu privire la aceasta din urmă, în literatura de specialitate s-a apreciat că nu reprezintă o simplă activitate de administrare¹.

Cât privește obiectul contractului de întreținere, acesta este dublu, fiind reprezentat de bunul înstrăinat și de prestația întreținerii. Bunul care formează obiectul întreținerii poate fi mobil sau imobil și, în toate cazurile, trebuie să se afle în circuitul civil.

§4. Delimitarea contractului de întreținere de alte contracte înrudite

Contractul de întreținere se aseamănă cu contractul de rentă viageră, contractul de vânzare-cumpărare și donația cu sarcini.

4.1. Contractul de întreținere și contractul de rentă viageră

Aceste două contracte se aseamănă dar, în același timp, se și deosebesc, astfel încât nu le putem confunda. Asemănări și deosebiri între cele două contracte putem identifica sub următoarele aspecte:

a) caracterul obligațiilor asumate;

Prin contractul de rentă viageră, credentierul transmite dreptul de proprietate, asupra unui bun sau asupra unui capital, debientierului, care se obligă, la rându-i, să plătească celui dintâi, până la moarte, o sumă de bani.

Prin contractul de întreținere însă, creditorul înstrăinează un bun sau un capital debitorului, acesta din urmă obligându-se să-i acorde celui dintâi întreținere pe tot timpul vieții și să-l înmormânteze.

Așadar, credentierului și întreținutului le revine o obligație de a da, constând în transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului sau capitalului. Deosebiri există însă, cât privește natura prestației debientierului și întreținătorului. Astfel, debientierul este ținut de o obligație de a da, constând în plata rentei, în timp ce întreținătorul este ținut de o

¹ A se vedea D. Macovei, I.E. Cadariu, op. cit., p. 103.

obiectul prestației întreținutului, acesta fiind reprezentat de întreținere și nu de o sumă de bani, precum obiectul prestației cumpărătorului.

Ca și în cazul vânzării-cumpărării, părțile contractului de întreținere trebuie să aibă capacitatea de a face acte de dispoziție. Așadar, este calificată o obligație de a da, nu numai obligația întreținutului de a transmite proprietatea supra bunului înstrăinat, ci și obligația întreținătorului de a asigura întreținerea. Cu privire la aceasta din urmă, în literatura de specialitate s-a apreciat că nu reprezintă o simplă activitate de administrare¹.

Cât privește obiectul contractului de întreținere, acesta este dublu, fiind reprezentat de bunul înstrăinat și de prestația întreținerii. Bunul care formează obiectul întreținerii poate fi mobil sau imobil și, în toate cazurile, trebuie să se afle în circuitul civil.

§4. Delimitarea contractului de întreținere de alte contracte înrudite

Contractul de întreținere se aseamănă cu contractul de rentă viageră, contractul de vânzare-cumpărare și donația cu sarcini.

4.1. Contractul de întreținere și contractul de rentă viageră

Aceste două contracte se aseamănă dar, în același timp, se și deosebesc, astfel încât nu le putem confunda. Asemănări și deosebiri între cele două contracte putem identifica sub următoarele aspecte:

a) caracterul obligațiilor asumate;

Prin contractul de rentă viageră, credentierul transmite dreptul de proprietate, asupra unui bun sau asupra unui capital, debirentierului, care se obligă, la rându-i, să plătească celui dintâi, până la moarte, o sumă de bani.

Prin contractul de întreținere însă, creditorul înstrăinează un bun sau un capital debitorului, acesta din urmă obligându-se să-i acorde celui dintâi întreținere pe tot timpul vieții și să-l înmormânteze.

Așadar, credentierului și întreținutului le revine o obligație de a da, constând în transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului sau capitalului. Deosebiri există însă, cât privește natura prestației debirentierului și întreținătorului. Astfel, debirentierul este ținut de o obligație de a da, constând în plata rentei, în timp ce întreținătorul este ținut de o

¹ A se vedea D. Macovei, I.E. Cadariu, op. cit., p. 103.

obligatie de a face, constând în asigurarea întreținerii în natură (hrană, îmbrăcăminte, medicamente etc.). În caz de neexecutare culpabilă a obligației de întreținere, creditorul poate cere instanței obligarea debitorului la plata unei sume de bani, care să corespundă obligației de întreținere, în natură, neexecutate.

b) caracterele juridice ale contractelor;

Ambele contracte sunt sinalagmatice, consensuale, cu titlu oneros, aleatorii și translativ de proprietate. Contractul de rentă viageră însă este numit, iar cel de întreținere este nenumit.

În ambele cazuri, dacă creditorul înstrăinează un teren, contractul trebuie să îmbrace (în puterea Legii nr. 147/2005, Titlul X, art. 2) forma autentică. De asemenea, atât contractul de rentă viageră, cât și cel de întreținere poate fi încheiat și cu titlu gratuit, trebuind însă să îndeplinească condițiile de fond și formă ale liberalităților, după caz, donații sau testamente.

c) caracterul transmisibil al contractului;

Întrucât renta viageră nu este contractată *intuitu personae*, aceasta este transmisibilă, putând fi cedată. Dimpotrivă însă, contractul de întreținere are un caracter esențialmente personal, dreptul la întreținere fiind incesibil.

d) urmărirea creanței.

Renta, ca regulă, poate fi urmărită de creditori. Aceasta este neurmăribilă, numai dacă este constituită cu titlu gratuit și dacă este declarată astfel de către părți. Dimpotrivă însă, întreținerea nu este urmăribilă.

4.2. Contractul de întreținere și contractul de vânzare-cumpărare

Aceste contracte se aseamănă sub aspectul caracterului translativ de proprietate. Ele se deosebesc însă, sub aspectul obiectului prestației cumpărătorului și întreținătorului. Astfel, cumpărătorului îi revine obligația de a plăti prețul, care întotdeauna trebuie să constea în bani, în timp ce întreținătorului îi incumbă obligația de a asigura întreținere în natură (aceasta constând în hrană, îmbrăcăminte, medicamente etc.).

Riscul confundării celor două contracte există, în ipoteza în care bunul se înstrăinează, în același timp, în schimbul întreținerii și a unei sume de bani. Pentru a determina natura juridică¹ a contractului încheiat de părți

¹ Determinarea naturii juridice a contractului încheiat prezintă îndeosebi importanță practică, sub aspectul neexecutării obligației de întreținere, întrucât, în cazul contractului de întreținere, debitorul este pus de drept în întârziere și nu poate beneficia de un termen de grație pentru a împiedica rezoluțiunea contractului, în

în această ipoteză, se va proceda la identificarea scopului urmărit de acestea prin încheierea contractului și la compararea sumei de bani, cu valoarea bunului înstrăinat. Astfel, dacă părțile au urmărit prin încheierea contractului, în primul rând, asigurarea întreținerii, iar suma de bani are numai un caracter accesoriu, reprezentând mai puțin de jumătate din valoarea bunului, suntem în prezența unui contract de întreținere și, dimpotrivă, dacă prestația în bani depășește jumătate din valoarea bunului și părțile au urmărit întreținerea numai ca un accesoriu, suntem în prezența vânzării¹.

4.3. Contractul de întreținere și donația cu sarcini

Riscul confundării celor două contracte există în ipoteza în care contractul de donație este afectat de sarcina de întreținere, în favoarea donatorului sau a altei persoane. Determinarea naturii juridice a contractului încheiat de părți se realizează în funcție de scopul urmărit de acestea și de echivalența avantajelor pe care ele le-au avut în vedere la încheierea contractului². Astfel, dacă donatorul a fost animat, la încheierea contractului, de intenția de a gratifica (*animus donandi*), suntem în prezența contractului de donație. Dimpotrivă însă, dacă creditorul a urmărit, în principal, să-și asigure întreținerea viageră, suntem în prezența contractului de întreținere.

Secțiunea a 2-a. Efectele și rezoluțiunea contractului de întreținere

§1. Efectele contractului de întreținere

În ipoteza în care contractul de întreținere este încheiat cu titlu oneros, acesta prezintă caracter sinalagmatic și generează obligații în sarcina ambelor părți. Dacă însă contractul de întreținere este cu titlu gratuit, obligații vor exista numai în sarcina întreținătorului.

timp ce, în cazul vânzării, dimpotrivă, debitorul trebuie pus în întârziere și i se poate acorda de către instanța de judecată termen de grație.

¹ A se vedea: R. Sanilevici, op. cit., p. 256; E. Safta-Romano, op. cit., pp. 328-329; Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte speciale, ediția a III-a actualizată și completată, Ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 537; D. Chirică, op. cit., p. 125; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 608/1974, în C.D. 1974, p. 74.

² A se vedea: Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 538; D. Macovei, I.E. Cadariu, op. cit., p. 110; L. Stănciulescu, op. cit., p. 341.

1.1. Obligațiile întreținutului

Ca și vânzătorului, întreținutului îi incumbă obligația de a preda bunul și de a garanta pentru evicțiune și vicii ascunse. Dacă întreținutul nu-și execută obligația de predare a bunului, deși întreținătorul a început să presteze întreținere, acesta din urmă este îndreptățit să ceară instanței de judecată, fie executarea obligației asumate, fie rezoluțiunea contractului. Ca efect al rezoluțiunii, întreținătorul va obține o despăgubire și nu restituirea prestației sale¹.

Creanța de întreținere, prezentând caracter personal, nu poate forma obiectul unei cesiuni, precum creanța de rentă.

1.2. Obligațiile întreținătorului

Întreținătorul este ținut de obligația a asigura întreținerea în natură, fie potrivit clauzelor contractuale, fie, în lipsa acestora, potrivit regulilor aplicabile în general obligațiilor de a face². Întrucât contractul de întreținere prezintă caracter aleatoriu, întreținătorul nu poate renunța la executarea obligației de întreținere, pe motiv că aceasta a devenit pentru el prea oneroasă. De asemenea, așa cum am arătat, potrivit dispozițiilor art. 1097 pct. 3 C.civ., întreținătorul nu va putea obține termen de grație, în cazul în care nu-și va executa obligația de întreținere și va fi considerat ca fiind de drept pus în întârziere.

Prin derogare de la dreptul comun, obligația de întreținere va trebui executată la domiciliul întreținutului³ și prezintă caracter indivizibil, în cazul pluralității active sau pasive⁴.

Obligația de întreținere prezintă caracter succesiv și permanent, astfel încât întreținătorul trebuie să asigure întreținutului un trai normal, asemănător celui dus de întreținut anterior încheierii contractului sau un trai ale cărui standarde au fost stabilite de părți prin clauzele contractului⁵.

În principiu, obligația de întreținere trebuie executată în natură, aceasta neputând fi transformată într-o sumă de bani, plătită periodic. Această

¹ A se vedea I. Zinveliu, op. cit., p. 139.

² A se vedea D. Chirică, op. cit., p. 127.

³ Trib. Suprem, colegiul civil, decizia nr. 778/1955, în C.D. 1955, p. 83.

⁴ Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 1122/1987, în C.D. 1987, p. 81; I.C.C.J, secția civilă, decizia nr. 1918/2005, în Jurisprudența Secției civile pe anul 2005, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 400.

⁵ A se vedea L. Stănciulescu, op. cit., p. 343.

transformare este permisă, potrivit literaturii de specialitate și practicii judecătorești¹, numai în următoarele două ipoteze:

- executarea în natură a obligației de întreținere nu mai este posibilă, datorită culpei întreținătorului, iar întreținutul solicită în mod expres executarea contractului prin echivalent; suma periodică datorată de întreținător poate fi modificată de instanță, dacă nu acoperă nevoile întreținutului;

- părțile admit transformarea obligației de întreținere în bani².

§2. Rezoluțiunea contractului de întreținere

Literatura de specialitate și practica judecătorească³ au apreciat că, în materia contractului de întreținere, poate fi invocată rezoluțiunea, deși contractului de rentă viageră, cu care cel dintâi se aseamănă, nu-i este proprie această sancțiune și chiar dacă obligația de întreținere prezintă caracter succesiv. Așadar, potrivit regulilor generale din materia dreptului comun, în caz de neexecutare culpabilă a obligației de întreținere, întreținutul poate cere, fie executarea contractului, fie rezoluțiunea acestuia. În caz de neexecutare fortuită a obligației de întreținere, riscul este suportat de debitorul acesteia (*res perit debitori*).

De asemenea, rezoluțiunea contractului de întreținere poate fi numai judiciară, putând fi invocată în egală măsură de întreținut, moștenitorii acestuia și creditorii săi chirografari, cât și de întreținător⁴.

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 545; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 344; *D. Chirică*, op. cit., p. 130; *C. Toader*, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 336; Trib. Suprem, colegiul civil, decizia nr. 778/1955, în C.D. 1955, pp. 83-85; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 1794/1985, în C.D. 1985, pp. 43-45.

² Suntem în prezența unei novații prin schimbare de obiect. Dacă lipsește voința părților, transformarea fiind dispusă de către instanța de judecată, nu mai suntem în prezența unei novații prin schimbare de obiect, părțile în continuare aflându-se în raporturi de întreținere. A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 546.

³ A se vedea, cu titlu de exemplu, *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 540; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 345; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 1751/1978, în R.R.D. nr. 3/1979, p. 54.

⁴ Pentru detalii, a se vedea *D. Chirică*, op. cit., pp. 134-136.

transformare este permisă, potrivit literaturii de specialitate și practicii judecătorești¹, numai în următoarele două ipoteze:

- executarea în natură a obligației de întreținere nu mai este posibilă, datorită culpei întreținătorului, iar întreținutul solicită în mod expres executarea contractului prin echivalent; suma periodică datorată de întreținător poate fi modificată de instanță, dacă nu acoperă nevoile întreținutului;

- părțile admit transformarea obligației de întreținere în bani².

§2. Rezoluțiunea contractului de întreținere

Literatura de specialitate și practica judecătorească³ au apreciat că, în materia contractului de întreținere, poate fi invocată rezoluțiunea, deși contractului de rentă viageră, cu care cel dintâi se aseamănă, nu-i este proprie această sancțiune și chiar dacă obligația de întreținere prezintă caracter succesiv. Așadar, potrivit regulilor generale din materia dreptului comun, în caz de neexecutare culpabilă a obligației de întreținere, întreținutul poate cere, fie executarea contractului, fie rezoluțiunea acestuia. În caz de neexecutare fortuită a obligației de întreținere, riscul este suportat de debitorul acesteia (*res perit debitori*).

De asemenea, rezoluțiunea contractului de întreținere poate fi numai judiciară, putând fi invocată în egală măsură de întreținut, moștenitorii acestuia și creditorii săi chirografari, cât și de întreținător⁴.

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 545; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 344; *D. Chirică*, op. cit., p. 130; *C. Toader*, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 336; Trib. Suprem, colegiul civil, decizia nr. 778/1955, în C.D. 1955, pp. 83-85; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 1794/1985, în C.D. 1985, pp. 43-45.

² Suntem în prezența unei novații prin schimbare de obiect. Dacă lipsește voința părților, transformarea fiind dispusă de către instanța de judecată, nu mai suntem în prezența unei novații prin schimbare de obiect, părțile în continuare aflându-se în raporturi de întreținere. A se vedea *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 546.

³ A se vedea, cu titlu de exemplu, *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 540; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 345; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 1751/1978, în R.R.D. nr. 3/1979, p. 54.

⁴ Pentru detalii, a se vedea *D. Chirică*, op. cit., pp. 134-136.

Așa cum am arătat, în caz de neexecutare a obligației de către întreținător, acesta este considerat ca fiind pus de drept în întârziere și nu este îndreptățit a primi termen de grație pentru executarea obligației.

Ca efect al rezoluțiunii, întreținutul va reprimi bunul transmis întreținătorului, iar acestuia din urmă, datorită caracterului aleatoriu al contractului, nu i se va restitui valoarea întreținerii prestate. Cât privește terții, vor fi de asemenea aplicabile regulile dreptului comun, astfel încât drepturile dobândite de către aceștia, în temeiul contractului de întreținere desființat, se vor desființa retroactiv. Pot fi opuse, totuși, dispozițiile art. 1909 C.civ. și uzucapiunea.

Capitolul XVI

Contractul de joc sau prinsoare

§1. Noțiunea și reglementarea legală a contractului de joc sau prinsoare

Jocul și prinsoarea (pariul, rămășagul) sunt contractele prin care părțile se obligă reciproc să plătească o sumă de bani, un alt bun sau o prestație câștigătorului, în funcție de producerea sau neproducerea unui eveniment, a cărui realizare depinde de forța, dibăcia, cunoștințele, inteligența etc. părților contractante sau a altor persoane ori de hazard, astfel încât există atât șanse de câștig, cât și riscuri de pierdere pentru ambele părți¹.

Contractul de joc și contractul de prinsoare sunt, așa cum rezultă cu deosebită evidență din definiție, veritabile contracte aleatorii. Deși foarte asemănătoare, aceste contracte se deosebesc, în funcție de rolul îndeplinit de părți în realizarea evenimentului². Astfel, dacă cel puțin una dintre părți joacă un rol activ, contractul este de joc³, iar dacă părțile contractante sunt

¹ În tăcerea legiuitorului, literatura de specialitate definește de această manieră cele două contracte supuse analizei. A se vedea, cu titlu de exemplu: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, ediția a III-a actualizată și completată, Ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 548; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 347; *T. Prescure*, *A. Ciurea*, op. cit., p. 134.

² A se vedea: *C. Hamangiu*, *I. Rosetti-Bălănescu*, *Al. Băicoianu*, op. cit., p. 1027; *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 548; *C. Toader*, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 316; *Fr. Deak*, Regimul juridic al contractului de joc, cu privire specială asupra jocurilor de întrajutorare, în *Dreptul* nr. 4/1994, pp. 21-28; *I. Pădurariu*, Dreptul comun și dreptul special privind efectele contractului de joc și prinsoare, prin prisma reglementării Codului și Proiectului noului Cod civil, în *Curierul Judiciar* nr. 10/2005, pp. 91-96.

³ Spre exemplu, constituie contract de joc, convenția dintre doi sportivi care concurează împreună sau chiar jocul simplu de cărți, unde rezultatul depinde exclusiv de hazard. Când câștigul sau pierderea depinde de îndemânarea, dibăcia, practica părților, jocul va fi denumit de îndemânare. Dimpotrivă însă, când producerea evenimentului depinde exclusiv de hazard, vom fi în prezența unui joc de noroc. Pentru aceste calificări, a se vedea *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 348.

complet străine de evenimentul care generează șansa de câștig sau riscul pierderii¹, suntem în prezența prinsorii.

Codul civil reglementează contractul de joc și prinsoare, alături de celelalte contracte aleatorii, în Cartea a III-a, Titlul XIII, Capitolul II „Despre joc și prinsoare”, art. 1636-1638. De asemenea, problematica acestor contracte formează obiectul de reglementare al următoarelor acte normative: O.U.G. nr. 77/2009 privind organizarea și exploatarea jocurilor de noroc² și H.G. nr. 870/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 77/2009 privind organizarea și exploatarea jocurilor de noroc³.

§2. Caracterele juridice ale contractului de joc sau prinsoare

Independent de distincțiile mai sus realizate, a căror utilitate teoretică și practică nu poate fi tăgăduită, contractul de joc sau prinsoare prezintă următoarele caractere juridice comune:

a) este *un contract bilateral (sinalagmatic)*, raportat la momentul încheierii sale, întrucât ambele părți își asumă, la acest moment, obligații și devine *unilateral*, raportat la momentul executării sale (după producerea evenimentului), întrucât numai partea care pierde este ținută de obligația de a da suma de bani sau bunul ori de a efectua prestația promisă;

b) este *un contract consensual*, simpla manifestare de voință fiind suficientă pentru încheierea sa valabilă. Absența unei rigori de formă este justificată și de faptul că obligațiile izvorâte din contractul de joc sau prinsoare nu sunt apărute pe calea unor acțiuni în justiție⁴;

c) este *un contract aleatoriu*, la momentul încheierii sale părțile necunoscând existența și întinderea drepturilor și obligațiilor. Pentru fiecare dintre părți, există șansa câștigului și riscul pierderii.

d) este *un contract numit*, întrucât beneficiază, așa cum am arătat, de reglementare legală;

¹ Constituie prinsoare, spre exemplu, convenția dintre spectatorii la întrecerile sportive sau cea dintre participanții la pronosticuri.

² Publicată în M.Of. nr. 439/26 iunie 2009.

³ Publicată în M.Of. nr. 528/30 iulie 2009.

⁴ A se vedea D. Macovei, I.E. Cadariu, op. cit., p. 349.

e) este un contract negociat, numai în măsura în care voința părților are un rol determinant la încheierea contractului¹.

§3. Efectele contractului de joc sau prinsoare

Deși între contractul de joc și cel de prinsoare am identificat deosebiri, acestea produc aceleași efecte juridice. Acestea sunt guvernate de următoarele reguli comune, statuate de dispozițiile art. 1636-1638 C.civ.:

a) obligațiile născute din contractul de joc sau prinsoare nu sunt însoțite de sancțiuni (art. 1636 C.civ.). Drept urmare, dacă cel care pierde nu-și execută benevol obligația de plată, câștigătorul nu are acțiune în justiție pentru a obține câștigul pe cale silită. Totuși, dacă cel care a câștigat îl acționează în justiție pe pierzător, acesta din urmă îi poate opune celui dintâi „excepția de joc”, având semnificația lipsei de efecte și de sancțiuni a jocului. Prin voința lor, părțile nu pot înlătura această excepție², care poate fi ridicată atât de către debitor, cât și de către instanță din oficiu.

b) Potrivit dispozițiilor art. 1638 C.civ., pierzătorul nu poate repeta ceea ce a plătit de bună-voie, afară numai de cazul în care câștigătorul a întrebuițat dol, înșelăciune sau amăgire. Rezultă așadar că datoriile din joc și prinsoare nu sunt recunoscute de legiuitor, ca reprezentând obligații juridice. În fapt, legiuitorul a asigurat un regim juridic echitabil cât privește drepturile celor două părți: a refuzat atât acțiunea câștigătorului, cât și repetițiunea pierzătorului³. În lumina dispozițiilor legale menționate, literatura de specialitate asimilează obligațiile generate de joc sau prinsoare, obligațiilor civile naturale⁴.

c) Articolul 1637 C.civ. instituie o excepție de la regula consacrată de dispozițiile art. 1636, potrivit căreia legea nu dă nicio acțiune spre plată unui debit din joc sau din prinsoare. Așadar, cu titlu de excepție, este

¹ În cazul contractului loto-prono, nu mai poate fi reținut acest caracter. A se vedea I. Pădurariu, *Contractul de joc și prinsoare*, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 16.

² A se vedea: Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 549; L. Stănciulescu, op. cit., p. 350.

³ A se vedea: Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 550; C. Toader, op. cit., pp. 317-320; L. Stănciulescu, op. cit., p. 350.

⁴ Pentru detalii, a se vedea: Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 550; D. Macovei, I.E. Cadaru, op. cit., p. 279.

c) este un contract negociat, numai în măsura în care voința părților are un rol determinant la încheierea contractului¹.

§3. Efectele contractului de joc sau prinsoare

Deși între contractul de joc și cel de prinsoare am identificat deosebiri, acestea produc aceleași efecte juridice. Acestea sunt guvernate de următoarele reguli comune, statuate de dispozițiile art. 1636-1638 C.civ.:

a) obligațiile născute din contractul de joc sau prinsoare nu sunt însoțite de sancțiuni (art. 1636 C.civ.). Drept urmare, dacă cel care pierde nu-și execută benevol obligația de plată, câștigătorul nu are acțiune în justiție pentru a obține câștigul pe cale silită. Totuși, dacă cel care a câștigat îl acționează în justiție pe pierzător, acesta din urmă îi poate opune celui dintâi „excepția de joc”, având semnificația lipsei de efecte și de sancțiuni a jocului. Prin voința lor, părțile nu pot înlătura această excepție², care poate fi ridicată atât de către debitor, cât și de către instanță din oficiu.

b) Potrivit dispozițiilor art. 1638 C.civ., pierzătorul nu poate repeta ceea ce a plătit de bună-voie, afară numai de cazul în care câștigătorul a întrebuițat dol, înșelăciune sau amăgire. Rezultă așadar că datoriile din joc și prinsoare nu sunt recunoscute de legiuitor, ca reprezentând obligații juridice. În fapt, legiuitorul a asigurat un regim juridic echitabil cât privește drepturile celor două părți: a refuzat atât acțiunea câștigătorului, cât și repetițiunea pierzătorului³. În lumina dispozițiilor legale menționate, literatura de specialitate asimilează obligațiile generate de joc sau prinsoare, obligațiilor civile naturale⁴.

c) Articolul 1637 C.civ. instituie o excepție de la regula consacrată de dispozițiile art. 1636, potrivit căreia legea nu dă nicio acțiune spre plată unui debit din joc sau din prinsoare. Așadar, cu titlu de excepție, este

¹ În cazul contractului loto-prono, nu mai poate fi reținut acest caracter. A se vedea I. Pădurariu, Contractul de joc și prinsoare, Ed. Hamangiu, București, 2006, p. 16.

² A se vedea: Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 549; L. Stănciulescu, op. cit., p. 350.

³ A se vedea: Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 550; C. Toader, op. cit., pp. 317-320; L. Stănciulescu, op. cit., p. 350.

⁴ Pentru detalii, a se vedea: Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 550; D. Macovei, I.E. Cadariu, op. cit., p. 279.

considerată de legiuitorul civil, ea fiind perfectă, obligația izvorâtă din jocurile sportive¹.

Accastă excepție operează însă numai între sportivi, nu și între alte persoane și se aplică exclusiv jocurilor sportive, nu și celor intelectuale, care depind exclusiv de hazard.

Potrivit dispozițiilor art. 1637 alin. (2) C.civ., instanța de judecată poate respinge acțiunea sportivului, dacă suma pusă în joc sau la prinsoare este excesivă.

¹ Sunt considerate astfel de jocuri („jocuri ce contribuie la exercițiul corporal”, în exprimarea art. 1637 C.civ.), cu titlu de exemplu: armele, cursele cu piciorul, cursele călare sau cu carul, precum și altele asemenea. Așadar, enumerarea realizată de legiuitor prezintă numai caracter enunțiativ și nu exhaustiv.

Capitolul XVII

Contractul de tranzacție

Secțiunea 1. Noțiunea, reglementarea legală, caracterele juridice, condițiile de validitate și nulitatea contractului de tranzacție

§1. Noțiunea și reglementarea legală a contractului de tranzacție

Contractul de tranzacție¹ este definit de Codul civil, în art. 1704, ca fiind „un contract prin care părțile termină un proces început sau preîntâmpină un proces ce poate să se nască”. Întrucât definiția legală nu precizează modalitatea de terminare sau de preîntâmpinare a procesului, se impune completarea acesteia.

Astfel, potrivit literaturii de specialitate, contractul de tranzacție este acel contract prin care părțile termină un proces început sau preîntâmpină un proces care poate să se nască, prin concesi reciprocă, constând în renunțări reciproce la pretenții sau în prestații noi, săvârșite ori promise de o parte, în schimbul renunțării de către cealaltă parte la dreptul care este litigios sau îndoielnic².

Din această definiție, rezultă cele trei elemente pe care le presupune existența tranzacției³:

¹ Termenul „tranzacție” provine din limba latină (*transigo, -igere, -egi, -actum*) și înseamnă: a termina, a pune capăt. Problematika contractului de tranzacție este analizată și de tratatele și de cursurile de drept procesual civil, constituind obiect de studiu al acestei discipline. A se vedea, în acest sens: *I. Stoenescu, S. Zilberstein, Drept procesual civil. Teoria generală*, Ed. Didactică și Pedagogică, București, 1983, p. 503 și urm., *V.M. Ciobanu, Tratat teoretic și practic de procedură civilă*, vol. II, Ed. Național, București, 1997, p. 243 și urm.

² A se vedea, cu titlu de exemplu, *Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Universul Juridic, București, 2001, p. 555.

³ Potrivit profesorului *R. Sanilevici*, op. cit., p. 307, tranzacția se află la hotarul dintre dreptul civil și dreptul procesual civil, mecanismul și domeniul său fiind impregnate de reguli de procedură civilă.

- a) un drept litigios (de natură să conducă la nașterea unui litigiu);
- b) voința părților de a termina procesul deja început sau de a preîntâmpina nașterea unui proces;
- c) concesiile reciproce ale părților¹.

Tranzacția poate fi:

- judiciară, când se încheie în fața instanței de judecată,
- extrajudiciară, când se încheie de părți, fără intervenția instanței.

Codul civil reglementează contractul de tranzacție, alături de garanții, în Cartea a III-a, Titlul XVII, intitulat „Despre tranzacție”, art. 1704-1717.

§2. Caracterele juridice ale contractului de tranzacție

Contractul de tranzacție prezintă următoarele caractere juridice:

- este *un contract sinalagmatic*, întrucât în temeiul său se nasc obligații reciproce în sarcina părților;

- este *un contract cu titlu oneros*, întrucât ambele părți urmăresc, prin realizarea tranzacției, un avantaj patrimonial, chiar dacă valoarea acestuia este inegală;

- este *un contract comutativ*, întrucât elementul viitor și incert (*alea*, existent înainte de încheierea contractului de tranzacție) încetează după acest moment;

- este *un contract consensual*, chiar dacă art. 1705 C.civ. prevede că „Tranzacția trebuie să fie constatată prin act scris”, întrucât această formă este cerută din rațiuni de ordin probator. Contractul de tranzacție poate fi dovedit prin înscrisul constatator sau cu martori, dacă există un început de dovadă scrisă sau numai prin folosirea probei testimoniale, dacă părțile au fost în imposibilitate de a preconstitui sau de a conserva înscrisul (art. 1197-1198 C.civ.).

Prin excepție, tranzacția extrajudiciară, devine un contract solemn dacă, în schimbul renunțării uneia dintre părți, cealaltă parte înstrăinează un teren. În cazul tranzacției judiciare însă, nu trebuie îndeplinită forma solemnă *ad validitatem*, chiar dacă are loc înstrăinarea unui teren, întrucât hotărârea instanței judecătorești este, ea însăși, un act solemn.

¹ Existența concesiilor reciproce, care nu trebuie să fie valoric egale, determină deosebirea netă a tranzacției față de alte operațiuni juridice înrudite, precum: ratificarea, confirmarea, compromisul, desistarea și partajul. A se vedea: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, op. cit., p. 633; Ph. Malaurie, L. Ayens, P.Y. Gautier, Cours de droit civil. Les contrats spéciaux. Civils et commerciaux, Ed. Cujas, Paris, 2001, pp. 648-649.

- nu este, în principiu, un contract translativ de drepturi, ci numai unul declarativ de drepturi.

§3. Condițiile de validitate ale contractului de tranzacție

Tranzacția trebuie să fie realizată cu respectarea condițiilor generale de validitate ale oricărui act juridic civil. Anumite precizări se impun, numai cât privește capacitatea părților, obiectul contractului și scopul acestuia.

3.1. Capacitatea părților

Întrucât realizarea concesiilor reciproce este calificată, în practica judecătorească, a fi un act de dispoziție, părțile tranzacției trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu (art. 1706 C.civ.).

Dacă părțile încheie tranzacția prin intermediul unui reprezentant, este necesară o procură specială¹.

3.2. Obiectul contractului

Obiectul tranzacției poate fi reprezentat numai de bunurile care se află în circuitul civil². Drept urmare, se poate contracta asupra oricărui bun, indiferent că acesta este pur și simplu ori afectat de modalități sau că este un bun viitor³.

3.3. Scopul contractului

Tranzacția trebuie să aibă un scop licit și moral. Drept urmare, literatura de specialitate a statuat că partea vătămată nu poate pretinde o despăgubire care depășește valoarea bunului asigurat, realizând o supraasigurare⁴ sau o despăgubire care depășește paguba produsă, realizând un abuz⁵.

¹ A se vedea: Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 813/1956, în C.D. 1956, vol. II, p. 326; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 566/1989, în Dreptul nr. 1-2/1990, p. 139.

² Pensia alimentară, statutul civil al persoanei, dreptul la viață, fiind sustrate circuitului civil, nu pot forma obiectul contractului de tranzacție.

³ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 560-561; *C. Toader*, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 304; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 290.

⁴ A se vedea *Fl. Balas*, Unele considerații referitoare la tranzacție, în R.R.D. nr. 9-12/1989, p. 22.

⁵ *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 559.

- nu este, în principiu, un contract translativ de drepturi, ci numai unul declarativ de drepturi.

§3. Condițiile de validitate ale contractului de tranzacție

Tranzacția trebuie să fie realizată cu respectarea condițiilor generale de validitate ale oricărui act juridic civil. Anumite precizări se impun, numai cât privește capacitatea părților, obiectul contractului și scopul acestuia.

3.1. Capacitatea părților

Întrucât realizarea concesiilor reciproce este calificată, în practica judecătorească, a fi un act de dispoziție, părțile tranzacției trebuie să aibă capacitate deplină de exercițiu (art. 1706 C.civ.).

Dacă părțile încheie tranzacția prin intermediul unui reprezentant, este necesară o procură specială¹.

3.2. Obiectul contractului

Obiectul tranzacției poate fi reprezentat numai de bunurile care se află în circuitul civil². Drept urmare, se poate contracta asupra oricărui bun, indiferent că acesta este pur și simplu ori afectat de modalități sau că este un bun viitor³.

3.3. Scopul contractului

Tranzacția trebuie să aibă un scop licit și moral. Drept urmare, literatura de specialitate a statuat că partea vătămată nu poate pretinde o despăgubire care depășește valoarea bunului asigurat, realizând o supraasigurare⁴ sau o despăgubire care depășește paguba produsă, realizând un abuz⁵.

¹ A se vedea: Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 813/1956, în C.D. 1956, vol. II, p. 326; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 566/1989, în Dreptul nr. 1-2/1990, p. 139.

² Pensia alimentară, statutul civil al persoanei, dreptul la viață, fiind sustrate circuitului civil, nu pot forma obiectul contractului de tranzacție.

³ A se vedea: *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 560-561; *C. Toader*, Drept civil. Contracte..., op. cit., p. 304; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 290.

⁴ A se vedea *Fl. Baias*, Unele considerații referitoare la tranzacție, în R.R.D. nr. 9-12/1989, p. 22.

⁵ *Fr. Deak*, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., p. 559.

§4. Nulitatea contractului de tranzacție

Articolul 1712-1716 C.civ. enumeră cauzele de nulitate a contractului de tranzacție. Acestea sunt următoarele:

- a) anularea pentru vicii de consimțământ (art. 1712 C.civ.¹);
- b) titlul nul (art. 1713 C.civ.²);
- c) tranzacția cu privire la un proces judecat definitiv (art. 1715 C.civ.³);
- d) descoperirea de acte necunoscute părților și ascunse de către una dintre ele (art. 1716 C.civ.).

Potrivit dispozițiilor art. 1711 C.civ., tranzacțiile au între părți puterea unei hotărâri judecătorești definitive⁴.

Secțiunea a 2-a. Efectele contractului de tranzacție

În principiu, tranzacția produce efecte declarative. Cu titlu de excepție însă, tranzacția generează și efecte constitutive sau translativ. De asemenea, efectele tranzacției prezintă caracter extinctiv și relativ.

§1. Efecte extinctive

Tranzacția produce efecte extinctive, întrucât existența acesteia pune părțile în imposibilitatea de a mai formula noi pretenții, relativ la aceleași

¹ Textul de lege menționat are următorul cuprins: „Este admisibilă acțiunea de nulitate contra unei tranzacții, pentru eroarea asupra persoanei sau obiectului în proces”.

² Potrivit acestui text de lege: „Asemenea se poate ataca tranzacția făcută spre executarea unui titlu nul, afară numai când părțile ar fi tratat expres despre nulitate”.

³ Textul de lege menționat dispune astfel: „E asemenea nulă tranzacția asupra unui proces finit prin sentință neapelabilă, despre care părțile sau una din ele n-aveau cunoștință. Când sentința necunoscută părților ar fi încă apelabilă, tranzacția va fi validă”.

⁴ Deși asemănătoare cu autoritatea de lucru judecat, tranzacția se deosebește de aceasta. Pentru relevarea elementelor de asemănare și de deosebire dintre cele două operațiuni juridice, a se vedea E. Safta-Romano, op. cit., p. 313; L. Stănciulescu, op. cit., p. 291.

drepturi¹. Articolul 1711 C.civ. prevede, așa cum am mai arătat, că tranzacțiile au între părțile contractante puterea unei hotărâri judecătorești definitive.

§2. Efecte declarative

Doctrina² în majoritatea ei, consideră că tranzacția produce efecte declarative și nu constitutive sau translativ, deoarece aceasta numai recunoaște părților drepturi existente, consolidându-le.

Efectul declarativ al tranzacției atrage următoarele consecințe³:

- partea nu este succesorul în drepturi al celeilalte părți;
- contractul produce efecte retroactive;
- nu poate servi ca just titlu pentru uzucapiunea de 10-20 de ani.

§3. Efecte constitutive sau translativ

Numai în mod excepțional tranzacția produce efecte constitutive sau translativ. Dacă una dintre părți se obligă la prestații noi pentru concesiă făcută de către cealaltă parte, tranzacția are, după caz, caracter constitutiv sau translativ de drepturi. Dacă, prin tranzacție, se transmite dreptul de proprietate asupra unui teren, trebuie îndeplinită, de asemenea, forma autentică *ad validitatem*.

Producând efect constitutiv sau translativ⁴, tranzacția antrenează și următoarele consecințe:

- există obligația de garanție între părți;
- tranzacția poate fi invocată ca just titlu;
- neexecutarea obligației noi angajează răspunderea debitorului;
- poate fi cerută rezoluțiunea contractului pentru neexecutarea culpabilă a obligației nou asumate;
- devine aplicabilă teoria riscului contractului⁵.

¹ A se vedea, cu titlu de exemplu: Trib. Suprem, secția penală, decizia nr. 514/1969, în R.R.D. nr. 7/1969, p. 169; Trib. Suprem, secția civilă, decizia nr. 750/1981, în R.R.D. nr. 2/1982, p. 62.

² C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, op. cit., pp. 1033-1034; E. Safta-Romano, op. cit., p. 311; D. Chirică, op. cit., p. 298; L. Stănciulescu, op. cit., p. 292.

³ Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 562-563.

⁴ În ceea ce privește problemele speciale privitoare la imobile, a se vedea Fr. Deak, Tratat de drept civil. Contracte..., op. cit., pp. 564-566.

⁵ Ibidem p. 563.

§4. Efecte relative

Efectele tranzacției vizează numai părțile contractante, față de terți nefiind obligatorie și nici chiar opozabilă. Cu titlu de excepție, tranzacția nu este opozabilă terților, care mai înainte de intervenția acestora au dobândit drepturi asupra bunului litigios¹; din acest punct de vedere, tranzacția deosebindu-se de partaj.

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil. Contracte...*, op. cit., p. 564; *D. Macovei*, *I.E. Cadariu*, op. cit., p. 260; *I. Stănciulescu*, op. cit., p. 293.

§4. Efecte relative

Efectele tranzacției vizează numai părțile contractante, față de terți nefiind obligatorie și nici chiar opozabilă. Cu titlu de excepție, tranzacția nu este opozabilă terților, care mai înainte de intervenția acesteia au dobândit drepturi asupra bunului litigios¹; din acest punct de vedere, tranzacția deosebindu-se de partaj.

¹ A se vedea: *Fr. Deak*, *Tratat de drept civil, Contracte...*, op. cit., p. 564; *D. Macovei*, *I.E. Cadariu*, op. cit., p. 260; *L. Stănciulescu*, op. cit., p. 293.

Bibliografie selectivă

1. *Alexandresco D.*, Principiile dreptului civil român, vol. IV, București, 1926,
2. *Bîrsan C.*, Drept civil. Drepturi reale principale, ediția a III-a, revăzută și adăugită, Ed. Hamangiu, București, 2008;
3. *Boroi G., Stănciulescu L.*, Drept civil. Curs selectiv pentru examenul de licență, Editura All Beck, București, 2002;
4. *Cantacuzino M.B.*, Elementele dreptului civil, Ed. All Educational, București, 1998;
5. *Chirică D.*, Drept civil. Contracte speciale, Editura Cordial, Cluj-Napoca, 1994;
6. *Chirică D.*, Drept civil. Contracte speciale, Ed. Lumina Lex, București, 1997;
7. *Chirică D.*, Contracte speciale, civile și comerciale, Ed. Wolterskluwer, București, 2005;
8. *Chirică D.*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, vol. I, Vânzarea și schimbul, Ed. C.H. Beck, București, 2008;
9. *Cojocaru A.*, Contracte civile, ediția a II-a, Ed. Lumina Lex, București, 2008;
10. *Deak Fr.*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, vol. I, II, III, ediția a IV-a, actualizată de: *Lucian Mihai, Romeo Popescu*, Ed. Universul Juridic, București, 2007, 2008;
11. *Deak Fr.*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, Ed. Universul Juridic, București, 2001;
12. *Deak Fr.*, Tratat de drept civil. Contracte speciale, Ed. Actami, București, 1999;
13. *Deak Fr., Cărpenu St.*, Drept civil. Contracte speciale. Dreptul de autor. Dreptul de moștenire, Universitatea din București, 1983;
14. *Dogaru I.*, Drept civil. Contracte speciale, Ed. All Beck, București, 2004;
15. *Deleanu I.*, Părțile și terții. Relativitatea și opozabilitatea efectelor juridice, Ed. Rosetti, București, 2002;
16. *Genoiu I.*, Drept civil. Contracte și succesiuni, Note de curs, Ed. Macarie, Târgoviște, 2003;

17. *Hamangiu C., Rosetti-Bălănescu I., Băicoianu Al.*, Tratat de drept civil român, București, 1929;
18. *Macovei D., Cadariu I.E.*, Drept civil. Contracte, Ed. Junimea, Iași, 2004;
19. *Macovei C.*, Contracte civile, Ed. Hamangiu, București, 2006;
20. *Malaurie Ph, Aynès L., Gautier P.-Y.*, Les contrats spéciaux, 2^e édition refondue, Ed. Cujas, Paris, 2005;
21. *Manoliu J., Răuschi Șt.*, Drept civil. Contracte, Universitatea A.I. Cuza Iași, 1984;
22. *Mazeaud, Henri et Leon, Mazeaud Jean*, Leçons de droit civil, vol. III, Paris, 1963;
23. *Motica R., Moșiu Fl.*, Contractul de vânzare-cumpărare. Teorie și practică judiciară, Ed. Lumina Lex, București, 1999;
24. *Mureșan M.*, Contracte civile, Ed. Cordial Lex, Cluj Napoca, 1996;
25. *Murzea C., Poenaru E.*, Donația și testamentul – studiu de doctrină și jurisprudență, Ed. Hamangiu, București, 2007;
26. *Neculaescu S.*, Drept civil. Drepturi reale, Ed. Hamangiu, București, 2008;
27. *Nițoiu R.*, Teoria generală a contractelor aleatorii, Ed. All Beck, București, 2003;
28. *Pădurariu I.*, Contractul de joc și prinsoare, Ed. Hamangiu, București, 2006;
29. *Popa I.*, Contractul de vânzare-cumpărare, Ed. Universul Juridic, București, 2006;
30. *Popescu, D.A.*, Contractul de societate, Ed. Lumina Lex, București, 1996;
31. *Postolache R.*, Drept bancar, Ed. Cartea Universitară, București, 2006;
32. *Prescure T., Ciurea A.*, Contracte civile, Ed. Hamangiu, București, 2007;
33. *Safta-Romano E.*, Contracte civile. Încheiere, executare, încetare, Ed. Polirom, Iași, 1999;
34. *Sanilevici R.*, Drept civil. Contracte, Universitatea A.I. Cuza Iași, 1982;
35. *Stănciulescu L.*, Drept civil. Contracte și succesiuni, ediția a 4-a, revizuită și actualizată, Ed. Hamangiu, București, 2008;
36. *Stoica V.*, Drept civil. Contracte speciale, vol. I, Ed. Universul Juridic, București, 2008;

37. *Stoica V.*, Rezoluțiunea și rezilierea contractelor civile, Ed. All, București, 1997;
38. *Stoica V.*, Drept civil. Contracte speciale. Dreptul la moștenire, ediția a II-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2008;
39. *Toader C.*, Drept civil. Contracte speciale, Ed. All Beck, ediția a II-a, București, 2005;
40. *Toader C.*, Evicțiunea în contractele civile, Ed. All, București, 1997;
41. *Țuca A.I., Țuca Fl.*, Construcția, încheierea și administrarea locuințelor, Editura All Beck, București, 2000;
42. *Turianu C.*, Contracte civile speciale. Practică judiciară, comentată și adnotată, Ed. Universitară, București, 2005;
43. *Vermelle G.*, Droit civil. Les contrats spéciaux, Dalloz, Paris, 2000;
44. *Zinveliu I.*, Contractele civile - instrumente de satisfacere a intereselor cetățenilor, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1978.

Drept financiar

Rada Postolache



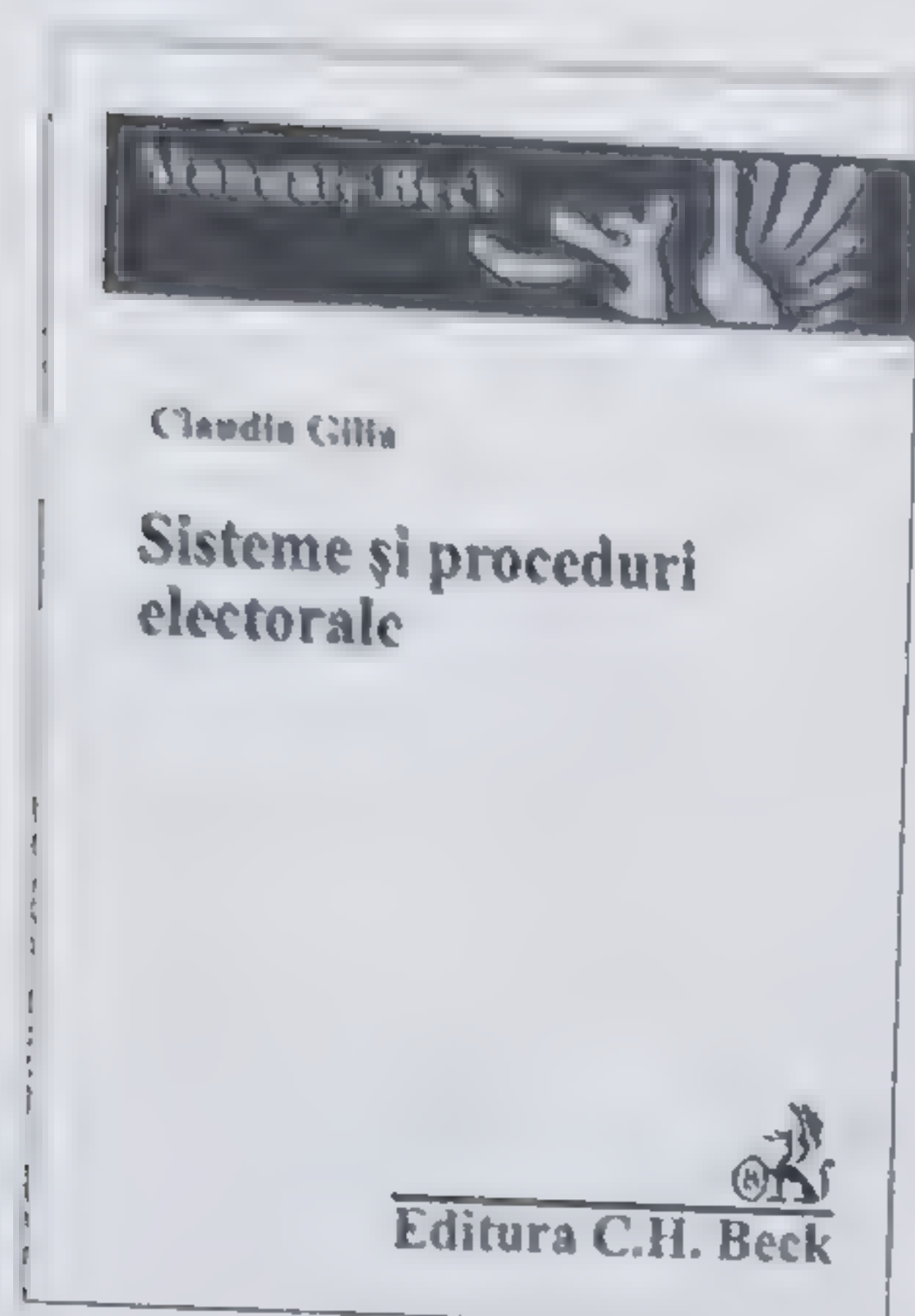
424 pag., 49,90 lei
ISBN 978-973-115-543-2

Lucrarea tratează sintetic problematica juridică actuală din domeniul finanțelor publice – buget public și procedură bugetară, impozite și taxe, procedură fiscală, credit public, control și răspundere juridică financiară, având ca suport documentar bibliografia citată, jurisprudența și actele normative în vigoare la 1 martie 2009, pe domenii de relații financiare.

Problematica analizată și maniera de sistematizare a materiei recomandă această lucrare studenților facultăților de drept, științe economice, administrație publică și, în egală măsură, juriștilor, economiștilor, managerilor, cât și publicului larg dornic să înțeleagă fenomenul financiar.

Sisteme și proceduri electorale

Claudia Gilia



320 pag., 26,90 lei
ISBN 978-973-115-095-6

Lucrarea examinează problematica **drepturilor politice**, analizează diversele **moduri de scrutin**, realizând, de asemenea, și o **radiografie a sistemelor electorale românești** de-a lungul timpului. Un loc important este rezervat **sistemelor electorale comparate**.

Alegerile au constituit dintotdeauna un moment important în viața politică a unui stat, sistemele electorale fiind cele care plăsmuiesc sistemul de partide și determină configurația reprezentării politice. Ele ajung să fie înțelese pe fondul dezvoltării istorice a societății, influențate în mod profund de opțiunile politice ale cetățenilor. Practic, evoluția unei societăți, viitorul ei, depind de acțiunile relativ simple ale indivizilor numiți *alegători*.

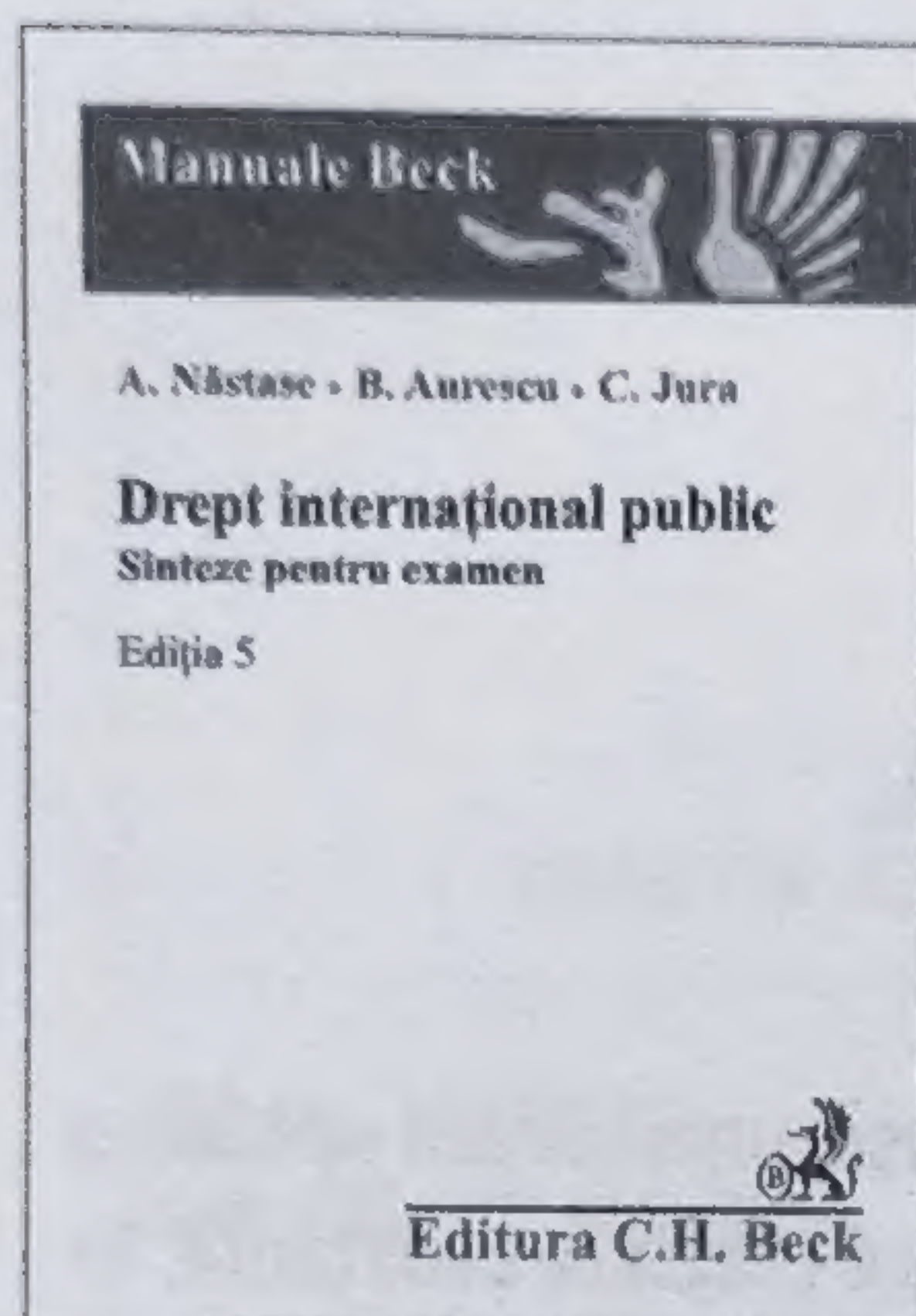
Volumul constituie un instrument util ce permite atât juriștilor și politologilor, studenților și masteranzilor de la facultățile cu profil juridic și politic, cât și oricărei alte persoane interesate, o documentare aprofundată asupra sistemelor și procedurilor electorale utilizate în România și în alte state.

Drept internațional public

Sinteze pentru examen

Ediția 5

A. Năstase, B. Aurescu, C. Jura



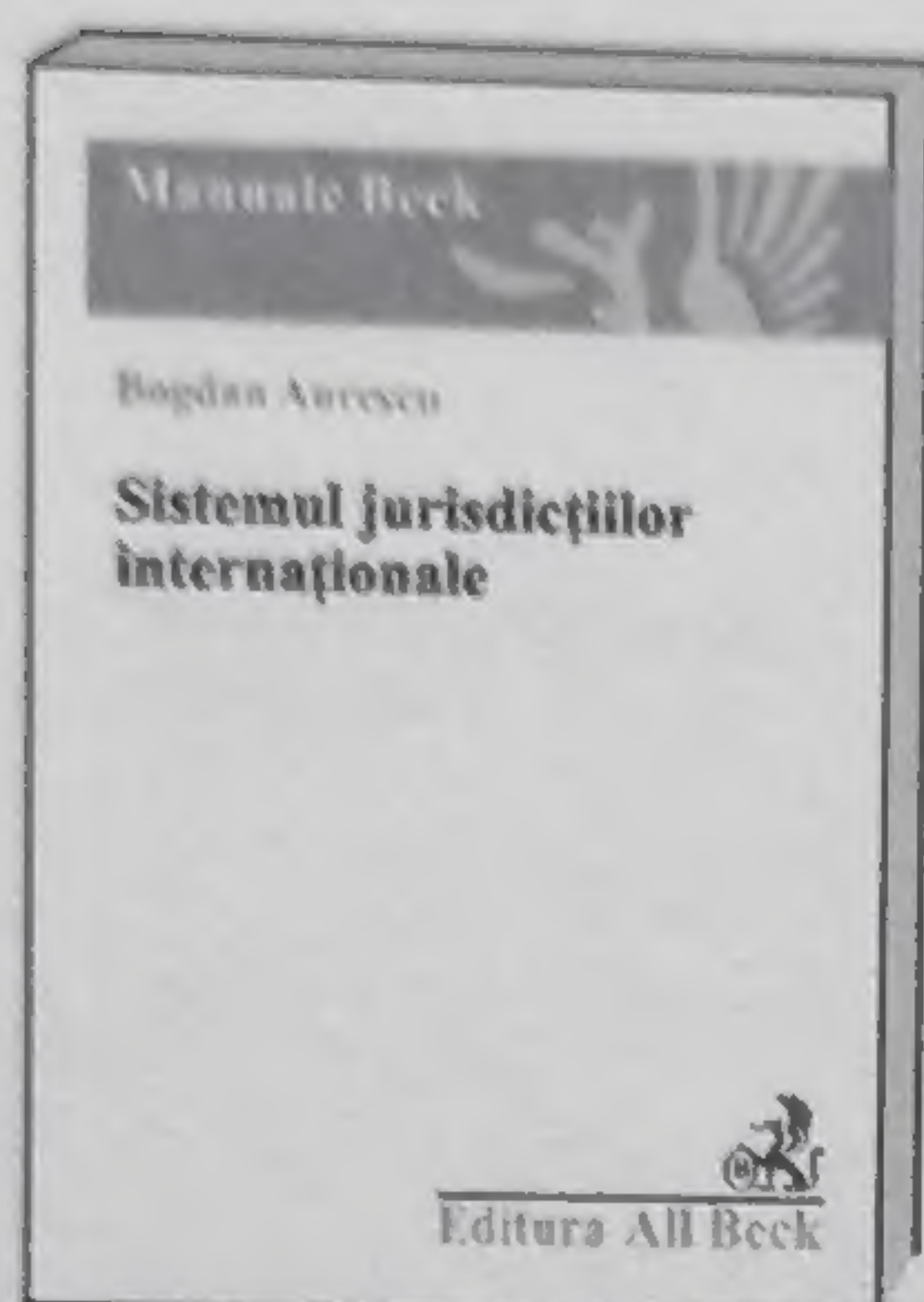
528 pag., 59,90 lei
ISBN 978-973-115-525-8

Volumul „*Drept internațional public. Sinteze pentru examen*”, aflat deja la a cincea ediție, revăzută și adăugită, după zece ani de la întâia apariție, reprezintă o primă încercare de a promova în România acest tip de curs universitar, larg răspândit și utilizat în practica universitară occidentală. Lucrarea are avantajul unei prezentări sintetice, dar cuprinzătoare și aduse la zi, a întregului domeniu complex al dreptului internațional public, luând în considerare și punând permanent în evidență contribuțiile românești în materie.

În principal, cartea este un instrument ajutător pentru studenții facultăților de drept și ai facultăților în care se studiază această disciplină. În egală măsură, ea poate fi utilă și pentru cei care înfăptuiesc învățământul juridic și cercetarea științifică de profil, precum și pentru practicienii dreptului internațional public și ai relațiilor internaționale.

Sistemul jurisdicțiilor internaționale

Bogdan Aurescu



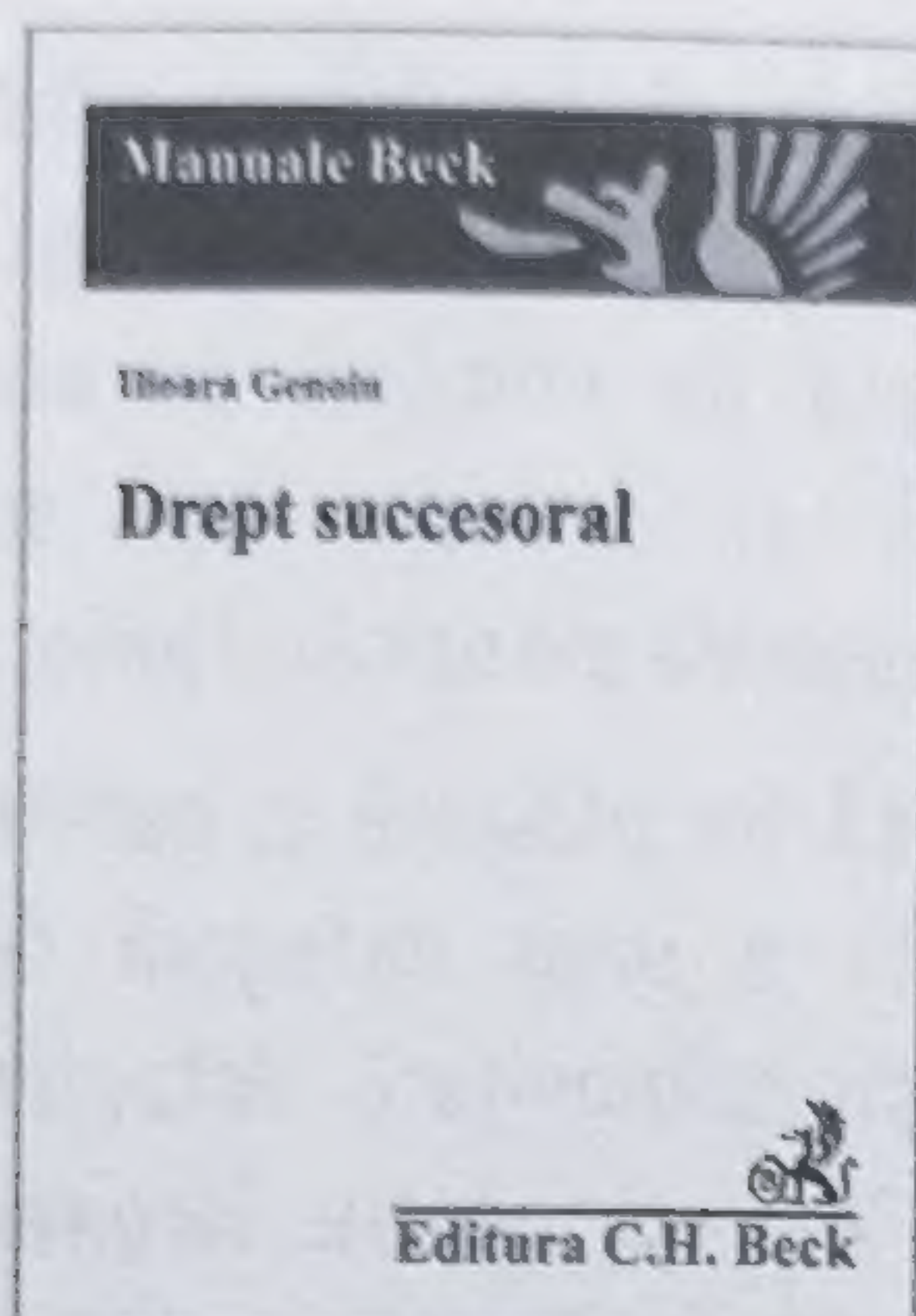
392 pag., 32,70 lei
ISBN 973-655-841-X

Studierea jurisdicțiilor internaționale constituie nu numai expresia unei alinieri necesare la practica universitară europeană, ci și răspunsul firesc față de o creștere constantă, în România, a interesului față de jurisprudența instanțelor internaționale.

Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului a exercitat (și exercită în continuare) o influență considerabilă asupra sistemului românesc de drept, determinând ajustări necesare ale legislației române sau adaptări ale practicii administrative ori judecătorești la standardele europene. Pe de altă parte, odată cu aderarea României la Uniunea Europeană, statul român a devenit parte integrantă a sistemului juridic comunitar.

Drept succesoral

Ilioara Genoiu



432 pag., 44,90 lei
ISBN 978-973-115-493-0

Lucrarea se constituie într-un examen complet și sistematizat al instituțiilor dreptului succesoral, valorificând, în egală măsură, atât dispozițiile legale în vigoare, cât și orientarea doctrinară și jurisprudențială în materie.

Surprinzând problemele controversate ale dreptului succesoral și avansând soluții, lucrarea se adresează atât practicienilor dreptului și studenților facultăților de drept, cât și oricărui cititor interesat de aplicațiile practice ale succesiunilor.



Talon de comandă

Titlu / Autor

Exemplare

<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>



DESTINATAR

Editura C.H. Beck - București, O.P. 83, C.P. 90

Tel.: +40 21 410.08.47; fax: +40 21 410.08.48

E-mail: comenzi@beck.ro

Cont: RO06RZBR 0000 0600 03338540 Raiffeisen Bank, Ag. Sebastian

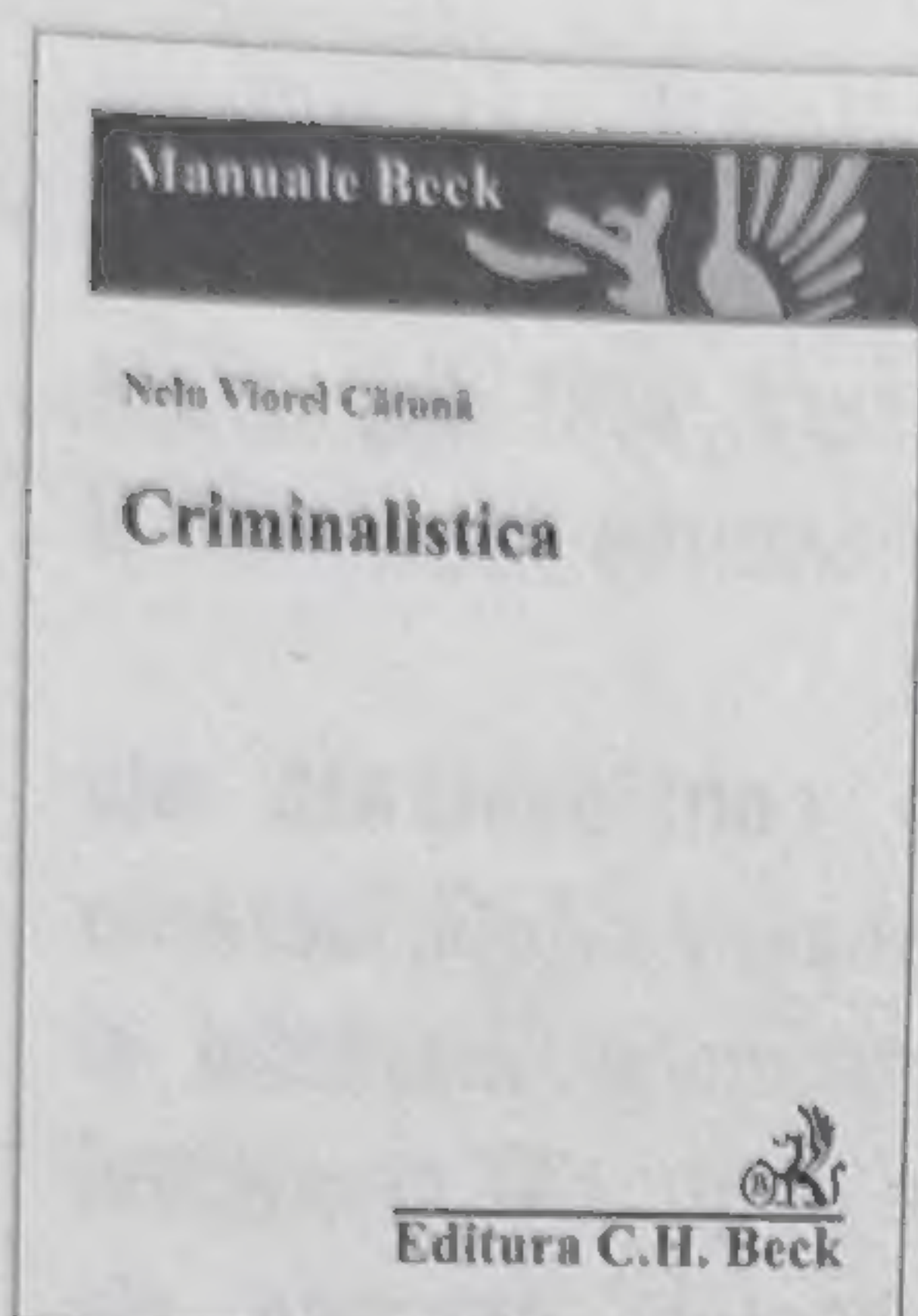
Cont: RO82FNNB001201052424RO02 Credit EuropeBank (Rom) - Suc. Doamnei

Cont: RO08TREZ7005069XXX002640 ATPC București



Criminalistica

Nelu Viorel Cătună



248 pag., 24,90 lei
ISBN 978-973-115-349-0

Prezenta lucrare se adresează în primul rând studenților din anul terminal al facultăților de drept, structura sa fiind corelată cu numărul de ore afectate acestei materii și, credem noi, cu necesitățile de pregătire generală ale oricărui jurist.

Ea poate, de asemenea, să fie utilizată și pentru pregătirea de specialitate a unor categorii de polițiști, jandarmi, polițiști comunitari, detectivi particulari, ziariști ș.a., dar și pentru lărgirea cercului de cunoștințe generale ale oricărei persoane.

Domeniul în care suntem introduși este de o frumusețe și o diversitate deosebită, capabile să ne stimuleze la maximum imaginația, în același timp asigurându-ne posibilitatea interpretării științifice a oricărui fapt ce intervine în jurul nostru.

EXPEDITOR

Nume persoană de contact:

Banca:

Firmă:

Cont:

Strada:

CUI/CNP:

Nr.:

Bl.:

Sc.:

Ap.:

Nr. Reg. Com.:

Localitate:

Telefon:

Județ/Sector:

Cod poștal:

Fax:

Achitat cu OP/Mandat poștal nr.:

Semnătura:

Editura C.H. Beck este înregistrată ca operator de date cu caracter personal sub nr. 4398. Datele dvs. de înregistrare sunt confidențiale și pot fi folosite doar în scopuri asociate comercializării produselor Editurii C.H. Beck. Prețurile pot fi schimbate în orice moment, fără notificarea prealabilă a clientului, iar comenzile se onorează în limita stocului disponibil. Așteptăm cu interes răspunsul dvs.